
INVESTICIJSKI PROGRAM

NAZIV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Investitor:

Občina Šempeter - Vrtojba

Odgovorna oseba:

Mag. Milan Turk, župan

Šempeter pri Gorici, maj 2026

Kazalo vsebine

1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB	4
1.1. UVODNO POJASNILO	4
1.2. PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN UPRAVLJAVCA	6
1.3. PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	7
1.4. NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	8
1.5. POVZETEK PREDHODNE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB	12
1.5.1. Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP).....	12
2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	16
2.1. CILJI INVESTICIJE	16
2.2. SPISEK STROKOVNIH IN ZAKONSKIH PODLAG	18
2.2.1. Strokovne podlage	18
2.2.2. Zakonske podlage	18
2.3. KRATEK OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE	19
2.3.1. Varianta 1: Varianta »brez« investicije	19
2.3.2. Varianta 2: Varianta »z investicijo«	19
2.4. NAVEDBA ODGOVORNE OSEBE ZA IZDELAVO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE TER ODGOVORNEGA VODJE ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	20
2.5. PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO IN SPREMLJANJE UČINKOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	21
2.6. PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI TER PREDVIDENE FINANČNE KONSTRUKCIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	22
2.7. ČASOVNI NAČRT INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	27
2.8. ŽBIRNI PRIKAZ IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	28
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	29
3.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU IN UPRAVLJAVCU	29
3.2. OSNOVNI PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	30
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIMI STRATEŠKIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI.....	31
4.1. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVAL INVESTICIJSKI PROJEKT	31
4.1.1. Analiza obstoječega stanja na področju zelenih površin	31
4.1.2. Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljeval investicijski projekt	32
4.2. ANALIZA USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	33
4.2.1. Usklajenost z občinskimi strategijami in razvojnimi dokumenti	33
4.2.2. Usklajenost z regijskimi, državnimi in EU strategijami in razvojnimi dokumenti	34
5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	38
6. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL	39
6.1. VRSTA IN RAVEN IZDELANE DOKUMENTACIJE Z NAVEDBO ODGOVORNIH AVTORJEV	39
6.2. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	39
6.3. OPIS PREDVIDENIH POSEGOV	40
7. ANALIZA ZAPOSLENIH	43
8. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	44
8.1. IZHODIŠČA ZA DOLOČITEV OCENE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	44
8.2. VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	46

9. ANALIZA LOKACIJE	55
9.1. MAKRO LOKACIJA	55
9.2. MIKRO LOKACIJA	57
10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV	59
11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI	64
11.1. ČASOVNI NAČRT	64
11.2. ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA	64
11.3. ANALIZA IZVEDLJIVOSTI	65
12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	66
13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	67
13.1. PROJEKCIJA PRIHODKOV	67
13.2. PROJEKCIJA STROŠKOV POSLOVANJA	69
14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM	70
14.1. FINANČNA ANALIZA	70
14.2. EKONOMSKA ANALIZA	72
14.3. IZRAČUN MAKSIMALNE VIŠINE SOFINANCIRANJA NA PODLAGI FINANČNE VRZELI	75
15. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	76
15.1. ANALIZA TVEGANJ	76
15.2. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	77
16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	78
16.1. POTREBNA INVESTICIJSKA, PROJEKTNA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	78
16.2. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	78

Kazalo tabel

Tabela 1: Kazalniki ciljev prostorske ureditve	11
Tabela 2: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, september 2024 (v EUR)	13
Tabela 3: Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah (v EUR)	14
Tabela 4: Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah (v EUR)	14
Tabela 5: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta	15
Tabela 6: Vrednost prve faze investicijskega projekta v stalnih cenah, april 2026 (v EUR)	22
Tabela 7: Vrednost prve faze investicijskega projekta v tekočih cenah (v EUR)	24
Tabela 8: Dinamika in viri financiranja prve faze investicijskega projekta po tekočih cenah (v EUR)	27
Tabela 9: Časovni načrt prve faze investicijskega projekta	27
Tabela 10: Kazalniki prve faze investicijskega projekta	28
Tabela 11: Vrednost prve faze investicijskega projekta po stalnih cenah, april 2026, v EUR	46
Tabela 12: Vrednost prve faze investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR	51
Tabela 13: Časovni načrt izvedbe prve faze investicijskega projekta	64
Tabela 14: Dinamika in viri financiranja prve faze investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR	66
Tabela 15: Dinamika in viri financiranja prve faze investicijskega projekta po tekočih cenah glede na upravičene in neupravičene stroške, v EUR	66
Tabela 16: Izračun stroškov amortizacije v ekonomski dobi	67
Tabela 17: Izračun preostanka vrednosti	68
Tabela 18: Projekcija stroškov poslovanja v ekonomski dobi investicijskega projekta	69
Tabela 19: Finančna analiza	71

Tabela 20: Prikaz denarno ovrednotenih družbeno ekonomskih koristi izvedbe investicijskega projekta.....	73
Tabela 21: Ekonomska analiza.....	74
Tabela 22: Izračun maksimalne višine sofinanciranja na podlagi finančne vzeli	75
Tabela 23: Analiza tveganj	76
Tabela 24: Analiza občutljivosti	77

Kazalo slik

Slika 1: Makro lokacija investicijskega projekta (občina)	55
Slika 2: Zemljevid Občine Šempeter - Vrtojba	56
Slika 3: Razdalje od središča naselij Šempeter pri Gorici in Vrtojba.....	57
Slika 4: Poplavni parki v ravninskem gozdičku	58

1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB

1.1. Uvodno pojasnilo

Investicijski program (IP) »Ureditev botaničnega parka v Občini Šempeter - Vrtojba« obravnava ureditev območja parka Luže, ki se nahaja v sklopu širšega območja Rekreatijskega centra Vrtojba. Gre za celostno ureditev obravnavanega območja za namene kakovostnega preživljanja prostega časa, rekreacije, sproščanja, izobraževanja in ozaveščanja o pomenu gozdnega ekosistema.

Investicijski projekt se bo izvajal v dveh fazah. Prva faza, ki je predmet tega IPa, bo zaključena do junija 2027. Za izvedbo projekta je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-675/2025-6231-22 z dne 20.2.2026.

Osnovni namen naložbe je vzpostavitev / novogradnja zelene javne površine, to je parka Luže v naselju Vrtojba. Nova zelena površina se povezuje v zeleni sistem in krepi že obstoječo rabo prostora s novimi dejavnostmi.

Glavni, specifični cilji investicijskega projekta so:

- izpostaviti pomen zelenih površin v naseljih in zelene infrastrukture pri prilagajanju na podnebne spremembe: izboljšanje okoljskih pogojev;
- ustvariti trajnosten in odporen ekosistem, ki bo imel dolgoročno pozitiven vpliv na okolje in podnebno nevtralnosti: uporaba trajnostnih praks – recikliranje, zmanjšanje odpadkov, ohranjanje biotske raznovrstnosti;
- dvigniti zavedanje o soodvisnosti urejanja prostora, blaženja podnebnih sprememb in prilagajanja nanje ter biotsko raznovrstnostjo: izobraževalne poti, interpretacijske točke;
- skrb za zdravje občanov: prostor za sprostitev, izobraževanje in povezovanje skupnosti;
- dvigniti ozaveščenost ciljnih javnosti o pomenu trajnostnega in vključujočega urejanja prostora: delavnice;
- integrirati rešitve za blaženje podnebnih sprememb in prilagajanje nanje v prakse urejanja prostora: upoštevanje na naravi temelječih rešitev (NTR), tehničnih smernic za uporabo načela, da se ne škoduje bistveno ter načela Novega evropskega Bauhauusa;
- povečati trajnostno mobilnost: obstoječe kolesarske poti kot del trajnostnega transporta;
- postati turistično še privlačnejša občina, povečati število obiskovalcev in turistov, povečati število nočitev.

Aktivnosti celotnega investicijskega projekta so usmerjene v ureditev območja parka Luže, ki obsega:

- ureditev družinskega VIP parka, ki bo obsegal tematski prostor z didaktičnimi, čutnimi in rekreativnimi elementi, namenjenimi različnim starostnim skupinam, prilagojenimi tudi osebam z oviranostmi – območje A1;
- ureditev varnega peš prehoda (platoja) ob Opekarniški cesti z izmenjujočimi se vzdolžnimi pasovi zelenih gredic in tlakovanih površin, ker park Luže obsega območje na obeh straneh lokalne ceste – območje A2;
- sanacijo in ureditev poskusnega kmetijskega območja na degradirani površini z zasaditvijo dreves in grmovnic, rastlinjakom in kompostnikom, parkovno opremo (tipske klopi in mize, koši za smeti, informacijske in interpretacijske table) ter blatno potjo, to je naravno stezo z neutrjeno podlago – območje B1;
- ureditev gozdnega roba, naravne depresije, mokrotnega travnika in prikaz vodnih tipov vegetacije, ki obsega ureditev ekstenzivnega sadovnjaka, mlak, klopi iz recikliranih zelenih odpadkov, postavitve didaktičnih tabel in didaktične opreme – območje B2;
- ureditev prostora doživetij, gibanja in učenja na zahodnem delu, kjer bo postavljena minimalna parkovna oprema in didaktične table - območje C1;
- ureditev prostora doživetij, gibanja in učenja na vzhodnem delu, ki obsega ureditev obstoječega travnika z razpršeno zasaditvijo dreves, postavitve vhodno-servisnega objekta ter ureditev dislociranega parkirišča – območje C2.;
- ureditev znotraj varstvenega območja Natura 2000, ki obsega ureditev dvignjene lesene poti ter postavitve interpretativne in didaktične opreme – območje D.

Vrednost celotnega investicijskega projekta znaša po stalnih cenah 984.610,30 EUR brez DDV oziroma 1.201.224,56 EUR z DDV.

V okviru **prve faze, ki je predmet tega IPa**, bo vzpostavljena funkcionalna osnova parka Luže, ki vključuje sistematično čiščenje invazivnih in tujerodnih vrst, oblikovanje terena z minimalnimi posegi, ureditev parkirnih mest, izvedbo primarnih in sekundarnih poti ter postavitve prvih elementov za uporabo prostora (sprehodi, sedenje, orientacija, didaktične postaje). Vzporedno se bodo vzpostavila ključna vodna telesa za izboljšanje ekološkega stanja. Vsi posegi se izvajajo sonaravno, z minimalnim vplivom na obstoječe habitate in ob upoštevanju smernic Zavoda RS za varstvo narave. Skupno je predvidena zasaditev 79 drevesnih vrst, 315 grmovnic ter 4.198 trajnic in okrasnih trav.

Izvedba investicijskega projekta bo prispevala k varstvu in ohranjanju narave ter biotske raznovrstnosti zaradi urejenih zelenih površin in zelene infrastrukture, k zmanjševanju vseh oblik onesnaževanja zaradi omejevanja prometa, k izboljšanju kakovosti življenja lokalnih prebivalcev ter k medgeneracijskemu povezovanju zaradi novih zelenih vsebin.

Vrednost prve faze investicijskega projekta znaša po stalnih cenah 616.213,79 EUR brez DDV oziroma 748.629,37 EUR z DDV. **Vrednost prve faze investicijskega projekta po tekočih cenah** znaša 616.402,76 EUR brez DDV oziroma **748.859,09 EUR z DDV**.

V IP-u je predvideno sofinanciranje prve faze investicijskega projekta z evropskimi sredstvi ESRR v višini 244.000,00 EUR, z državnimi sredstvi v višini 244.000,00 EUR in z lastnimi sredstvi Občine Šempeter - Vrtojba v višini 260.859,09 EUR z vključenim DDV. Predviden čas izvedbe prve faze investicijskega projekta je do junija 2027.

Investicijski program (IP) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

1.2. Predstavitev investitorja in upravljavca

Občina Šempeter - Vrtojba je bila ustanovljena leta 1998 in je ena izmed 13-ih občin Goriške regije. Občina Šempeter - Vrtojba zajema 2 naselji, to sta Šempeter pri Gorici in Vrtojba, ki ležita na zahodnem robu Slovenije v Goriški regiji, tik ob italijanski meji in južno od Nove Gorice, upravnega, gospodarskega in kulturnega središča Goriške regije. Njena pristojna upravna enota je Nova Gorica.

Površina občine meri 15 km². Po površini je ena izmed najmanjših občin v Sloveniji in se med slovenskimi občinami uvršča na 204. mesto. Zanj je značilna nadpovprečna naseljenost glede na slovensko in regionalno povprečje. Gostota naseljenosti na ravni občine je kar 425,5 prebivalcev na km², medtem ko je slovensko povprečje 104,8 prebivalcev na km². Središče občine je naselje Šempeter pri Gorici, kjer je tudi občinski sedež.

Občina beleži v zadnjem letu naraščanje števila prebivalcev. Danes v občini živi 6.383 prebivalcev (SURS, 01.01.2025). Občina Šempeter - Vrtojba ima v letu 2025 (1.1.) glede na slovensko in regionalno povprečje nekoliko slabšo starostno strukturo: le 13,7 % je prebivalcev, starih od 0-14 let, 58,0 % je prebivalcev, starih od 15-64 let ter kar 28,3 % je prebivalcev, starih od 65 let naprej. Indeks staranja je tudi slabši glede na slovensko in regionalno povprečje. V letu 2025 (1.1.) je znašal 206,6 (na ravni Slovenije je bil 152,8, na ravni Goriške regije pa 175,7) in v zadnjih letih narašča.

Občina je prometno zelo obremenjena, saj se na tem območju prepleta več pomembnih prometnih poti. Tu poteka avtocestna povezava, ki skozi Vipavsko dolino povezuje Ljubljano in Benetke. Državne ceste, ki peljejo naprej proti Gorici in Novi Gorici, se stekajo iz spodnje Vipavske doline in goriškega Krasa. Tudi Bohinjska železnica prečka območje občine, nanjo pa se priključuje še železniška proga iz Gorice v Ajdovščino.

Razvita prometna infrastruktura je v občini, predvsem v Šempetru, pripomogla k razvoju gospodarskega življenja. Zaradi velikega števila delovnih mest in regionalne bolnišnice, pa tudi zaradi relativno goste poselitve je tako kraj precej obremenjen tudi z dnevno migracijo in mirujočim prometom.

Občina močno izstopa po gospodarskih kazalnikih, izobrazbeni strukturi prebivalcev in visokem življenjskem standardu, a tudi po relativno visokih odhodkih za varstvo okolja in

trajnostno rabo energije. Območje občine je zelo zanimivo z gospodarskega vidika. Tu poteka pomembno prometno vozlišče glavnih prometnih, tako cestnih kot železniških povezav. Prevladujoče gospodarske panoge so industrija, logistika, transport in trgovina, samostojni podjetniki pa se ukvarjajo predvsem s prometom ter kovinskimi in gradbenimi dejavnostmi. Obmejna lega občine omogoča dnevne stike med Slovenci z obeh strani državne meje in Italijani ter Furlani z druge strani. Bogastvo stikov in medsebojno sodelovanje se odraža v precej živahni menjavi kulturnih in blagovnih dobrin.

Območje je zanimivo tudi s krajinskega in klimatskega vidika. Mediteranska klima, ki prihaja z zahoda in z morja, se na kmetijskih pridelkih lepo odraža. Odlična sestava tal ter blaga klima nudita najboljše pogoje za vinogradništvo, sadjarstvo, vrtnarstvo, zelenjadarstvo in cvetličarstvo.

Flišna tla Vrtojbensko-biljenskih gričev, laporna prepustna tla, imajo eno najboljših sestav za vinograde. Zato ni presenetljivo, da se na tem območju, ki se dviga od 50 do 70 m nadmorske višine, poleg nasadov češenj, breskev in drugega sadnega drevja širi največji in najbolj slikovit vinograd v Sloveniji. Obsega kar 240 ha.

Občina je zanimiva tudi za turiste, saj so na njenem območju številne kulturne znamenitosti, kot na primer Coroninijeva graščina, kjer ima občina sedež, gradič Maffei, cerkve in stari vodnjaki, za rekreativce pa so urejene kolesarske poti in kolesarski poligon, možni so sprehodi po gričih s pogledom na morje, urejena je trim steza ter postajališče za avtodome (PZA).

Glavno in največje naselje je Šempeter pri Gorici, drugo največje pa je **Vrtojba**, ki je lokalno oskrbno središče in ima značaj primestnega urbano-ruralnega naselja. V naselju v zadnjem času narašča število nekmetijskih delovnih mest. Naselje se postopno urbanizira in se prostorsko ter funkcionalno prepleta s Šempetrom v enotno poselitveno območje občine (vir: Razvojna strategija Občine Šempeter - Vrtojba). Vrtojba leži na rodovitni Goriški ravnini oziroma Vrtojbenskem polju na zahodnem robu Slovenije, tik ob italijanski meji in južno od Šempetra pri Gorici in Nove Gorice, upravnega, gospodarskega in kulturnega središča Goriške regije. Po zasnovi je Vrtojba tipična obcestna vas, dolga skoraj tri kilometre, razpotegnjena v smeri sever-jug (deli se za Gornjo in Dolnjo Vrtojbo) in ob glavni prometnici, ki povezuje Goriško z Goriškim Krasom.

1.3. Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije

Nosilec Poslovnega studia, Tanja Golja s.p. je Tanja Golja, ki ima dolgoletne izkušnje na področju regionalnega razvoja, podjetniškega svetovanja in izobraževanja. Status samostojnega podjetnika je priglasila v letu 2018, prej pa je bila dvajset let zaposlena na regionalni razvojni agenciji, kjer je opravljala tudi funkcijo prokurista.

Njene osnovne naloge so bile vodenje projektne pisarne vključno s pripravo, izvajanjem in spremljanjem lokalnih, državnih, čezmejnih in transnacionalnih projektov. Izvajala je tudi

funkcijo vodje priprave regionalnih razvojnih programov vključno s koordinacijo na področju gospodarstva in turizma.

Kot samostojna podjetnica sodeluje predvsem z občinami v okviru priprave lokalnih razvojnih strategij, vključuje se v pripravo razvojnih projektov na različnih ravneh ter predava na višjih šolah na področju turizma in projektnega upravljanja.

1.4. Namen in cilji investicijskega projekta

Izvedba investicijskega projekta bo prispevala k varstvu in ohranjanju narave ter biotske raznovrstnosti zaradi urejenih zelenih površin in zelene infrastrukture, k zmanjševanju vseh oblik onesnaževanja zaradi omejevanja prometa, k izboljšanju kakovosti življenja lokalnih prebivalcev ter medgeneracijskemu povezovanju zaradi novih zelenih vsebin.

Osnovni namen investicijskega projekta je vzpostavitev / novogradnja zelene javne površine – botaničnega parka Luže v naselju Vrtojba. Nova zelena površina se povezuje v zeleni sistem in krepi že obstoječo rabo prostora s novimi dejavnostmi. Aktivnosti bodo usmerjene v vzpostavitev nove zelene infrastrukture, javno dostopnih zelenih površin in naravnih struktur v botaničnem parku, ki leži v urbanem naselju Vrtojba.

Namen projekta je varstvo in ohranjanje narave ter biotske raznovrstnosti. Zaradi urejenih zelenih površin ter zmanjševanje vseh oblik onesnaževanja zaradi omejevanja prometa se pričakuje izboljšanje stanja okolja, kar vpliva tudi na psihofizično izboljšanje stanja prebivalcev. Izvedla se bo renaturalizacija, kjer bodo izbrane in posajene rastline (drevnine in trajnice), ki so odporne na spreminjajoče se klimatske razmere. Izbrane rastline bodo podpirale obstoječi habitat. Upoštevati bo potrebno tudi obstoječi biotop – poplavni gozd. Pri vzpostavitvi nove zelene infrastrukture bodo uporabljene na naravi temelječe rešitve. Z vzpostavitvijo novih zelenih površin se bo zmanjšala ranljivost prostora ter povečala varnost urbanih naselij in njihovih prebivalcev.

Namen projekta je tudi povečanje ekosistemskih storitev, ki so posredni ali neposredni prispevki ekosistemov k dobrobiti ljudi in podpirajo kakovost življenja. S habitatno in kulturno komponento ekosistemskih storitev (ES), bomo na območju parka Luže, tako v razvojnem kot tudi v varovalnem območju zasledovali:

1. Uravnavno zadrževalno storitev - Obnovljeno naravno območje: sem spadajo ES kot je zadrževanje hranil / snovi, čiščenje vode, zmanjšanje toplogrednih plinov, omilitev visokovodnih odtokov in poplavne nevarnosti, omilitev sušnih razmer, nastajanje prsti, uravnavanje lokalne klime, izboljšanje kakovosti zraka, ohranjanje populacij in habitatov. Cilj projekta je, da se na območju, zaščitenem z Naturo 2000, izvaja habitatne oziroma okoljske storitve, ki poudarjajo pomen ekosistemov za zagotavljanje ugodnih življenjskih razmer za organizme, ki te ekosisteme sestavljajo. Tu se lahko navežemo tudi na pestrost življenja, saj lahko v grobem trdimo, da so biotsko pestrejši ekosistemi bolj stabilni, lažje kljubujejo spremembam, po teh pa se hitreje opomorejo (varovalni / ohranitveni sklop parka).

2. Kulturne storitve - Zelene mestne in primestne površine: park, manjši gozd: sem spadajo ES kot so krajinska vrednost, naravna in kulturna dediščina, izobraževanje in znanost, rekreacija in turizem (ribištvo, plovba, kopanje, kolesarjenje, pohodništvo). Te ekosistemske storitve prinašajo nematerialne koristi, ki jih ima človek od preživljanja časa v naravi. Sem štejemo tudi duhovno bogatitev in intelektualni razvoj (razvojni sklop parka).

Namen projekta je tudi medgeneracijsko povezovanje in izobraževanje zaradi uvajanja novih zelenih vsebin, to je družinskega VIP parka, kmetijskega dvorišča in mokrotnega travnika, prostora doživetij, gibanja in učenja ter varovanega območja Natura 2000.

Glavni, specifični cilji investicijskega projekta so:

- Izpostaviti pomen zelenih površin v naseljih in zelene infrastrukture pri prilagajanju na podnebne spremembe: park bo deloval kot naravna pregrada, ki izboljšuje kakovost zraka, zmanjšuje toplotne otoke in izboljšuje okoljske pogoje, saj se nahaja v neposredni bližini avtocestnega priključka, naselja Vrtojba in gospodarske oz. industrijske cone.
- Ustvariti trajnosten in odporen ekosistem, ki bo imel dolgoročno pozitiven vpliv na okolje in podnebno nevtralnosti. V parku se bo spodbujala uporaba trajnostnih praks, kot so recikliranje, zmanjšanje odpadkov in ohranjanje biotske raznovrstnosti.
- Dvigniti zavedanje o soodvisnosti urejanja prostora, blaženja podnebnih sprememb in prilagajanja nanje ter biotsko raznovrstnostjo: v parku bodo izobraževalne poti in interpretacijske točke, ki bodo obiskovalce ozaveščale in učile o pomenu ohranjanja narave, biotske raznovrstnosti in trajnostnega razvoja. S tem bo projekt spodbujal trajnostne navade med prebivalci in obiskovalci, kar je ključnega pomena za doseganje podnebne nevtralnosti.
- Skrb za zdravje občanov: park bo zagotavljal zelene površine, ki bodo služile kot prostor za sprostitev, izobraževanje in povezovanje skupnosti. Takšna zelena infrastruktura zmanjšuje negativne vplive urbanizacije in ustvarja bolj zdravo okolje za prebivalce.
- Dvigniti ozaveščenost ciljnih javnosti o pomenu trajnostnega in vključujočega urejanja prostora, zato bo občina k pripravi natančnejšega programa in vsebin povabila zainteresirano javnost ter organizirala participativne delavnice.
- Integrirati rešitve za blaženje podnebnih sprememb in prilagajanje nanje v prakse urejanja prostora: pri projektiranju in izvedbi se bo upoštevalo na naravi temelječe rešitve (NTR), tehnične smernice za uporabo „načela, da se ne škoduje bistveno“ ter načela Novega evropskega Bauhauusa.
- Povečati trajnostno mobilnost: obstoječe kolesarske poti so del trajnostnega transporta in zato pripomorejo k ohranjanju dobrega ekološkega stanja v čezregijskem prostoru. Povezujejo in odpirajo prostor ter prispevajo k manjšemu onesnaževanju (manjši izpusti).
- Postati turistično še privlačnejša občina, povečati število turistov in obiskovalcev, povečati število nočitev.

Primarni cilj investicijskega projekta je ureditev območja v parkovno površino za rekreacijski, prostočasni, raziskovalni in učni namen, ki poleg lokalnega prebivalstva privablja tudi obiskovalce, turiste in poslovno javnost:

- Revitalizira se degradirano površino, izvede se ekstenzivni sadovnjak in preveri odpornost na spremenjene klimatske razmere.
- Uredi se družinski del parka, namenjen predvsem mladim in družinam z otroki. Uredi se tudi interpretacijske točke, ki na igriv način pojasnjujejo pomembnost poplavnih površin za razvoj habitatov. Del je namenjen tudi druženju, zadrževanju, počivanju.
- Vzpostavi se prikaz vodnih habitatov – gozdna mlaka, travniška mlaka, renaturacija potoka - z namenom izboljšanja stanja biotske raznovrstnosti na zemljišču, ki je delno uničeno in degradirano.
- Botanični park se izvede na način, da bo spoštoval načela enakosti, vključno z dostopnostjo za invalide, spoštoval enakosti spolov, vključenosti in nediskriminacije. Omogočil bo medgeneracijsko povezovanje, druženje in prenos znanja.

Ostali, sekundarni cilji investicijskega projekta so:

- ohranjanje in ustvarjanje senčnih zelenih površin ter hladilnih območij (izhlapevanje - vodna telesa);
- postavitve grajenih senčnih elementov in živega materiala s krajinskim načrtovanjem (zasaditev, ohranjanje dreves z gostimi krošnjami);
- nižanje temperature z zračnimi kanali in območji za vzdrževanje hladnega zraka, kjer ta nastaja;
- uporaba utrjenih površin oziroma poti, ki so urejene sonaravno in so vodoprepustne;
- zmanjšanje dela tlakovanih površin z namenom izogibanja zbiranja toplote in sevanja (del ceste, ki seka park na pol – njen rob se delno ozeleni, zamenja se zgornja neprepustna plast z vodoprepustno);
- ukrepi za umirjanja prometa, zmanjša se površina za parkirišče. Parkiranje se usmerja na že urejeno parkirišče ob kampu;
- sajenje dreves in grmičevja (izbrane rastline, ki lahko rastejo v sušnih razmerah in so manj alergene);
- odstranitev tujerodnih vrst (npr. bambus);
- vzpostavitev vodnega zbiralnika za zalivanje;
- izvajanje mehkih vsebin kot npr: organizacija prireditev ob dnevu biotske raznovrstnosti in dnevu evropskih parkov in podobno.

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Tabela 1: Kazalniki ciljev prostorske ureditve

KAZALNIKI CILJEV PROSTORSKE UREDITVE	ZAČETNA VREDNOST	KONČNA VREDNOST
KAZALNIK REZULTATA	Maj 2026	Po zaključku prve faze naložbe – junij 2027
Število prebivalcev na območju z dostopom do novih zelenih parkovnih površin	0	1140 (do 10 min hoje oz. 500 m pas) oziroma vsi prebivalci občine – 6.383 in Goriške regije – 118.096
Število interpretacijskih učnih poti	0	1
Število poskusnih in raziskovalnih zasaditev/polj	0	1
Število interpretacijskih območij - habitat	0	1
KAZALNIK UČINKA		Načrtovana vrednost ob zaključku naložbe
Velikost novih zelenih parkovnih površin	0	18.130 m ² od tega v območju Natura 2000: 7.082 m ²

Vir: STOLP d.o.o.

1.5. Povzetek predhodne investicijske dokumentacije s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb

Do sedaj je bil izdelan dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP). Spremembe do priprave investicijskega programa (IP) vključujejo spremembe finančnega načrta ter spremembe terminskega načrta. Projekt je razdeljen v dve fazi, predmet tega IP je prva faza izvedbe.

1.5.1. Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

Osnovni namen naložbe je vzpostavitev / novogradnja zelene javne površine botanični park v naselju Vrtojba. Nova zelena površina se povezuje v zeleni sistem in krepi že obstoječo rabo prostora s novimi dejavnostmi.

Glavni, specifični cilji investicijskega projekta so:

- izpostaviti pomen zelenih površin v naseljih in zelene infrastrukture pri prilagajanju na podnebne spremembe: izboljšanje okoljskih pogojev;
- ustvariti trajnosten in odporen ekosistem, ki bo imel dolgoročno pozitiven vpliv na okolje in podnebno nevtralnosti: uporaba trajnostnih praks – recikliranje, zmanjšanje odpadkov, ohranjanje biotske raznovrstnosti;
- dvigniti zavedanje o soodvisnosti urejanja prostora, blaženja podnebnih sprememb in prilagajanja nanje ter biotsko raznovrstnostjo: izobraževalne poti, interpretacijske točke;
- skrb za zdravje občanov: prostor za sprostitev, izobraževanje in povezovanje skupnosti;
- dvigniti ozaveščenost ciljnih javnosti o pomenu trajnostnega in vključujočega urejanja prostora: delavnice.
- integrirati rešitve za blaženje podnebnih sprememb in prilagajanje nanje v prakse urejanja prostora: upoštevanje na naravi temelječih rešitev (NTR), tehničnih smernic za uporabo načela, da se ne škoduje bistveno ter načela Novega evropskega Bauhausa;
- povečati trajnostno mobilnost: obstoječe kolesarske poti kot del trajnostnega transporta;
- postati turistično še privlačnejša občina, povečati število obiskovalcev in turistov, povečati število nočitev.

Aktivnosti so usmerjene v ureditev območja botaničnega parka, ki obsega ureditev območja za družinski VIP park (piknik, interpretacijski objekti in naravna igrala), renaturalizacijo dela parka v poskusno polje za drevnine, odporne na spreminjajoče se klimatske razmere, ureditev vstopne točke na območju kampa, ureditev zasnove učnega parka vključno z ureditvijo s prilagoditvami za slepe, slabovidne in gibalno ovirane, ter vzpostavitev "habitata - mokrišče" ali vzpostavitev prvotnemu podobnega naravnega stanja območja poplavne ravnice vključno z izvedbo umetne mlake.

Izvedba investicijskega projekta bo prispevala k varstvu in ohranjanju narave ter biotske raznovrstnosti zaradi urejenih zelenih površin in zelene infrastrukture, k zmanjševanju vseh

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

oblik onesnaževanja zaradi omejevanja prometa, k izboljšanju kakovosti življenja lokalnih prebivalcev ter k medgeneracijskemu povezovanju zaradi novih zelenih vsebin.

Vrednost investicijskega projekta znaša po stalnih cenah 475.193,53 EUR brez DDV oziroma 579.736,10 EUR z DDV.

Tabela 2: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, september 2024 (v EUR)

Vrsta del / leto	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
UPRAVIČENI STROŠKI	463.294,18	101.924,72	565.218,90
Stroški gradnje in urbane opreme, v okviru katerih se podpre urejanje zelenih površin	271.157,75	59.654,71	330.812,46
Stroški urbane opreme, potrebne za funkcioniranje zelenih površin	116.190,99	25.562,02	141.753,00
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za projektne natečaj, projektne rešitve, projektno dokumentacijo, gradbeni nadzor	75.945,44	16.708,00	92.653,44
NEUPRAVIČENI STROŠKI	11.899,34	2.617,86	14.517,20
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za pripravo investicijske dokumentacije	1.934,24	425,53	2.359,77
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za pripravo strokovnih podlag iz biologije, pedologije	7.736,94	1.702,13	9.439,07
Stroški promocije	2.228,16	490,20	2.718,36
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ	475.193,53	104.542,58	579.736,10

Vir: Informativne ponudbe

Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah znaša 512.500,00 EUR brez DDV oziroma **625.250,00 EUR z DDV**.

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Tabela 3: Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah (v EUR)

Vrsta del / leto	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
UPRAVIČENI STROŠKI	500.000,00	110.000,00	610.000,00
Stroški gradnje in urbane opreme, v okviru katerih se podpre urejanje zelenih površin	294.000,00	64.680,00	358.680,00
Stroški urbane opreme, potrebne za funkcioniranje zelenih površin	126.000,00	27.720,00	153.720,00
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za projektni natečaj, projektne rešitve, projektno dokumentacijo, gradbeni nadzor	80.000,00	17.600,00	97.600,00
NEUPRAVIČENI STROŠKI	12.500,00	2.750,00	15.250,00
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za pripravo investicijske dokumentacije	2.000,00	440,00	2.440,00
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za pripravo strokovnih podlag iz biologije, pedologije	8.000,00	1.760,00	9.760,00
Stroški promocije	2.500,00	550,00	3.050,00
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ	512.500,00	112.750,00	625.250,00

Vir: Informativne ponudbe, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2024

V DIIP-u je bilo predvideno sofinanciranje investicijskega projekta z evropskimi sredstvi ESRR v višini 244.000,00 EUR, z državnimi sredstvi v višini 244.000,00 EUR in z lastnimi sredstvi Občine Šempeter - Vrtojba v višini 137.250,00 EUR z vključenim DDV.

Tabela 4: Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah (v EUR)

Viri sofinanciranja	Leto					VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ	
	2025	2026	2027	2028	2029	SKUPAJ Z DDV	%
ESRR	15.215,84	47.123,23	108.300,86	50.481,65	22.878,42	244.000,00	39,02%
Nacionalna sredstva	15.215,84	47.123,23	108.300,86	50.481,65	22.878,42	244.000,00	39,02%
Lastna sredstva občine	19.807,92	23.561,62	54.150,43	25.240,82	14.489,21	137.250,00	21,95%
SKUPAJ	50.239,60	117.808,08	270.752,16	126.204,12	60.246,04	625.250,00	100,00%

Predviden čas izvedbe investicijskega projekta je do decembra 2029, kar je razvidno iz časovnega načrta izvedbe projekta.

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Tabela 5: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

AKTIVNOSTI OPERACIJE (investicijskega projekta)	Meseci (od _ do _)
Investicijska dokumentacija	09/2024 – 12/2025
Investicijska dokumentacija (DIIP)	09/2024 – 09/2024
Investicijska dokumentacija (IP)	12/2025 – 12/2025
Projektna dokumentacija	05/2025 – 10/2029
Projektna dokumentacija DGD in pridobivanje potrebnih soglasij	05/2025 – 05/2026
Projektna dokumentacija PZI	05/2026 – 07/2026
Projektna dokumentacija PID	09/2029 – 10/2029
Izvedba projekta	04/2026 – 11/2029
Izvedba postopka javnega naročila skladno z ZJN-3 za izbor izvajalca del	08/2026 – 09/2026
Izvedba gradnje ter zasaditve	10/2026 – 09/2029
Postavitev urbane opreme	06/2027- 09/2029
Predaja namenu	11/2029 – 11/2029
Zaključek investicijskega projekta / Zaključek financiranja	12/2029

2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1. Cilji investicije

Osnovni namen investicijskega projekta je vzpostavitev / novogradnja zelene javne površine botanični park v naselju Vrtojba. Nova zelena površina se povezuje v zeleni sistem in krepí že obstoječo rabo prostora s novimi dejavnostmi. Aktivnosti bodo usmerjene v vzpostavitev nove zelene infrastrukture, javno dostopnih zelenih površin in naravnih struktur v botaničnem parku, ki leži v urbanem naselju Vrtojba.

Glavni, specifični cilji investicijskega projekta so:

- Izpostaviti pomen zelenih površin v naseljih in zelene infrastrukture pri prilagajanju na podnebne spremembe: park bo deloval kot naravna pregrada, ki izboljšuje kakovost zraka, zmanjšuje toplotne otoke in izboljšuje okoljske pogoje, saj se nahaja v neposredni bližini avtocestnega priključka, naselja Vrtojba in gospodarske oz. industrijske cone.
- Ustvariti trajnosten in odporen ekosistem, ki bo imel dolgoročno pozitiven vpliv na okolje in podnebno nevtralnosti. V parku se bo spodbujala uporaba trajnostnih praks, kot so recikliranje, zmanjšanje odpadkov in ohranjanje biotske raznovrstnosti.
- Dvigniti zavedanje o soodvisnosti urejanja prostora, blaženja podnebnih sprememb in prilagajanja nanje ter biotsko raznovrstnostjo: v parku bodo izobraževalne poti in interpretacijske točke, ki bodo obiskovalce ozaveščale in učile o pomenu ohranjanja narave, biotske raznovrstnosti in trajnostnega razvoja. S tem bo projekt spodbujal trajnostne navade med prebivalci in obiskovalci, kar je ključnega pomena za doseganje podnebne nevtralnosti.
- Skrb za zdravje občanov: park bo zagotavljal zelene površine, ki bodo služile kot prostor za sprostitev, izobraževanje in povezovanje skupnosti. Takšna zelena infrastruktura zmanjšuje negativne vplive urbanizacije in ustvarja bolj zdravo okolje za prebivalce.
- Dvigniti ozaveščenost ciljnih javnosti o pomenu trajnostnega in vključujočega urejanja prostora, zato bo občina k pripravi natančnejšega programa in vsebin povabila zainteresirano javnost ter organizirala participativne delavnice.
- Integrirati rešitve za blaženje podnebnih sprememb in prilagajanje nanje v prakse urejanja prostora: pri projektiranju in izvedbi se bo upoštevalo na naravi temelječe rešitve (NTR), tehnične smernice za uporabo „načela, da se ne škoduje bistveno“ ter načela Novega evropskega Bauhausa.
- Povečati trajnostno mobilnost: obstoječe kolesarske poti so del trajnostnega transporta in zato pripomorejo k ohranjanju dobrega ekološkega stanja v čezregijskem prostoru. Povezujejo in odpirajo prostor ter prispevajo k manjšemu onesnaževanju (manjši izpusti).
- Postati turistično še privlačnejša občina, povečati število turistov in obiskovalcev, povečati število nočitev.

Primarni cilj investicijskega projekta je ureditev območja v parkovno površino za rekreacijski, prostočasni, raziskovalni in učni namen, ki poleg lokalnega prebivalstva privablja tudi obiskovalce, turiste in poslovno javnost:

- Revitalizira se degradirano površino, izvede se ekstenzivni sadovnjak in preveri odpornost na spremenjene klimatske razmere.
- Uredi se družinski del parka, namenjen predvsem mladim in družinam z otroki. Uredi se tudi interpretacijske točke, ki na igriv način pojasnjujejo pomembnost poplavnih površin za razvoj habitatov. Del je namenjen tudi druženju, zadrževanju, počivanju.
- Vzpostavi se prikaz vodnih habitatov – gozdna mlaka, travniška mlaka, renaturacija potoka - z namenom izboljšanja stanja biotske raznovrstnosti na zemljišču, ki je delno uničeno in degradirano.
- Botanični park se izvede na način, da bo spoštoval načela enakosti, vključno z dostopnostjo za invalide, spoštoval enakosti spolov, vključenosti in nediskriminacije. Omogočil bo medgeneracijsko povezovanje, druženje in prenos znanja.

Ostali, sekundarni cilji investicijskega projekta so:

- ohranjanje in ustvarjanje senčnih zelenih površin ter hladilnih območij (izhlapevanje-vodna telesa);
- postavitve grajenih senčnih elementov (nadstrešek pri vhodu v park) in živega materiala s krajinskim načrtovanjem. (zasaditev, ohranjanje dreves z gostimi krošnjami);
- nižanje temperature z zračnimi kanali in območji za vzdrževanje hladnega zraka, kjer ta nastaja;
- uporaba utrjenih površin oz. poti, ki so urejena sonaravno in so vodoprepustna;
- zmanjšanje dela tlakovanih površin z namenom izogibanja zbiranja toplote in sevanja (del ceste, ki seka park na pol – njen rob se delno ozeleni, zamenja se zgornja neprepustna plast z vodoprepustno);
- ukrepi za umirjanja prometa, zmanjša se površina za parkirišče. Parkiranje se usmerja na že urejeno parkirišče ob kampu;
- sajenje dreves in grmičevja (izbrane rastline, ki lahko rastejo v sušnih razmerah in so manj alergene);
- postavitve pitnika, dostopnega za obiskovalce;
- odstranitev tujerodnih vrst (npr. bambus);
- izvajanje mehkih vsebin kot npr: organizacija prireditev ob dnevu biotske raznovrstnosti in dnevu evropskih parkov in podobno.

2.2. Spisek strokovnih in zakonskih podlag

2.2.1. Strokovne podlage

- Dokument identifikacije investicijskega projekta »**Ureditev botaničnega parka v Občini Šempeter - Vrtojba**«, POSLOVNI STUDIO, Tanja Golja s.p., september 2024;
- »**Botanični park – Programsko projektna naloga za izdelavo DIIP**«, STOLP d.o.o., september 2024;
- DGD – dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. 2502 »**Ureditev Parka Luže v Občini Šempeter - Vrtojba**«, STOLP d.o.o., avgust 2025;
- PZI – projekt za izvedbo št. 2501 01 »**Ureditev Parka Luže v Občini Šempeter - Vrtojba**«, STOLP d.o.o., februar 2026;
- Smernice organa upravljanja za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« pri izvajanju finančnih instrumentov, december 2025;
- Smernice organa upravljanja za krepitev podnebne odpornosti infrastrukture v obdobju 2021–2027, september 2023;
- Novi Evropski Bauhaus, priručnik za podporo načrtovanju trajnostnih, vključujočih in ekonomsko upravičenih projektov, Evropska komisija, oktober 2024.

2.2.2. Zakonske podlage

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016);
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22);
- Gradbeni zakon GZ-1 Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25);
- Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP, 18/23 – ZDU-10 in 97/25);
- Zakon o varstvu okolja ZVO-2 (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 23/24 21/25 – ZOPVOOV, 56/25 – PoZ in 11/26 – odl. US);
- Ostali veljavni zakoni, tehnični predpisi in standardi.

2.3. Kratak opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

Obdelani sta bili dve varianti, in sicer:

- Varianta 1: varianta »brez« investicije (ničelna varianta);
- Varianta 2: varianta z investicijo.

2.3.1. Varianta 1: Varianta »brez« investicije

Varianta »brez investicije« predstavlja sedanje stanje in na dolgi rok v Občini Šempeter - Vrtojba ni sprejemljiva, saj ohranjanje obstoječega stanja ne omogoča urejanja zelenih površin in zelene infrastrukture v Občini Šempeter - Vrtojba. V tem primeru bi bili investicijski stroški enaki nič, saj se ne bi izvedlo nobenih aktivnosti, predvidenih v okviru tega investicijskega projekta. Obstoječe stanje pa ne odgovarja potrebam Občine Šempeter - Vrtojba, saj želi urediti botanični park, ki predstavlja širitev Rekreativnega centra Vrtojba.

Varianta »brez investicije« ni v skladu z državnimi, regijskimi, občinskimi in EU strategijami in politikami ter ne uresničuje ciljev investicijskega projekta. Negativni učinki variante »brez investicije« so v neurejenih zelenih površinah (predvsem gozd), ki za prebivalce in obiskovalce nimajo večje dodane vrednosti. Površine so namreč pretežno neprehodne in zaraščene, le na nekaterih lokacijah pa so delno očiščene podrasti.

Varianta »brez investicije«, upošteva zgoraj navedeno, dolgoročno prinaša več negativnih učinkov v primerjavi s stroški investicijskega projekta.

2.3.2. Varianta 2: Varianta »z investicijo«

Varianta »z investicijo« predvideva izvedbo aktivnosti za ureditev parka Luže. Za izvedbo projekta je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-675/2025-6231-22 z dne 20.2.2026.

Varianta »z investicijo« bo prispevala k varstvu in ohranjanju narave ter biotske raznovrstnosti zaradi urejenih zelenih površin in zelene infrastrukture, k zmanjševanju vseh oblik onesnaževanja zaradi omejevanja prometa, k izboljšanju kakovosti življenja lokalnih prebivalcev ter medgeneracijskemu povezovanju zaradi novih zelenih vsebin. Pozitivni učinki variante »z investicijo« so predvsem v boljši dostopnosti do zelenih površin ter v ponudbi novih vsebin za prebivalce in obiskovalce, ki v prvi fazi izvedbe investicije obsegajo zasnovano družinskega VIP parka, varen peš prehod ob Opekarniški cesti, poskusno kmetijsko dvorišče na degradirani površini, ekstenzivni sadovnjak in mokrotni travnik s prikazom vodnih tipov vegetacije (travniška in gozdna mlaka), zasnovano prostora doživetij, gibanja in učenja, ureditev parkirnih mest, povezovalne lesene poti znotraj varstvenega območja Natura 2000 ter urejene povezovalne parkovne peščene primarne in sekundarne poti.

Vrednost prve faze investicijskega projekta je po tekočih cenah ocenjena na 748.859,09 EUR z DDV. Podrobnejša specifikacija vrednosti investicijskega projekta je predstavljena v poglavju 8.2. Trenutno je predvideno sofinanciranje prve faze investicijskega projekta z ESRR sredstvi v višini 244.000,00 EUR, z državnimi sredstvi v višini 244.000,00 EUR in z lastnimi sredstvi Občine Šempeter - Vrtojba v višini 260.859,09 EUR. Izvedba prve faze investicijskega projekta je predvidena do junija 2027.

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Varianta »z investicijo« je optimalna varianta, saj bo pozitivno vplivala na ohranjanje biotske raznovrstnosti, varovanje narave ter zmanjševanje onesnaževanja. Z izvedbo variante »z investicijo« bodo uresničeni tudi cilji tega projekta, ki so predstavljeni v poglavju 2.1. Sam projekt pod varianto »z investicijo« je skladen z občinskimi, regijskimi, državnimi in EU strategijami in politikami. Varianta »z investicijo« v Občini Šempeter - Vrtojba prinaša koristi, ki se kažejo na dolgi rok, vključno s povečevanjem urejenih zelenih površin in novo zeleno infrastrukturo.

2.4. Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

Odgovorna pravna oseba za izvajanje investicijskega projekta:

Odgovorna oseba investitorja in upravljavca je mag. Milan Turk, župan Občine Šempeter - Vrtojba.

Odgovorne osebe, izdelovalci projektne in investicijske dokumentacije ter ostale osebe, ki sodelujejo pri izvedbi investicijskega projekta:

Odgovorna oseba investitorja	mag. Milan Turk <i>Župan</i> <i>Občina Šempeter - Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici</i>
Skrbnik – Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Boštjan Mavrič <i>Strokovni sodelavec za investicije VII/2-II</i> <i>Občina Šempeter - Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici</i>
Odgovorna oseba s strani upravljavca	mag. Milan Turk <i>Župan</i> <i>Občina Šempeter - Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici</i>
Odgovorna oseba s strani projektanta	Kosta Jurkas, univ. dipl .inž. arh. <i>Vodja projekta</i> <i>STOLP d.o.o., Prvomajska ulica 37a, 5000 Nova Gorica</i>
Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije	Tanja Golja <i>Ustanoviteljica</i> <i>POSLOVNI STUDIO, Tanja Golja s.p., Grgarske Ravne 7, 5251 Grgar</i>

2.5. Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicijskega projekta

Za uspešno izvedbo projekta Ureditev botaničnega parka v Občini Šempeter - Vrtojba je predvidena naslednja organizacija:

- **Investitor, upravljavec in nosilec projekta** je Občina Šempeter - Vrtojba, ki nastopa kot upravičenec in odgovorna institucija za pripravo, izvedbo ter poročanje o investicijskem projektu.
- **Organizacija izvedbe:** Projekt bo vodila občinska uprava pod nadzorom župana in strokovne službe za investicije. V proces tehnične izvedbe se bodo vključili projektant, krajinski arhitekt, nadzornik in izvajalci gradbenih del, ki bodo izbrani v skladu z zakonodajo o javnem naročanju.
- **Nadzor in spremljanje:** V času gradnje bo zagotovljen strokovni gradbeni nadzor, investitor pa bo izvajal sprotno finančno in administrativno spremljanje projekta. Napredek investicije bo dokumentiran z gradbenimi dnevniki, situacijami izvajalcev in rednimi poročili nadzornika.
- **Koordinacija projekta:** Na občini je bila imenovana odgovorna oseba za vodenje projekta, ki bo skrbela za usklajevanje med vsemi udeleženci ter pravočasno izvedbo aktivnosti.
- **Spremljanje učinkov:** Po zaključku investicije bo občina spremljala uporabo infrastrukture ter njene pozitivne učinke na okolje.

Pristop temelji na zagotavljanju preglednega izvajanja investicije, jasni razmejitvi odgovornosti ter rednem spremljanju, kar zagotavlja, da bodo zastavljeni cilji doseženi v predvidenih rokih, finančnih okvirih in kakovostnem obsegu.

2.6. Prikaz ocenjene vrednosti ter predvidene finančne konstrukcije investicijskega projekta

Vrednost prve faze investicijskega projekta znaša po stalnih cenah 616.213,79 EUR brez DDV oziroma 748.629,37 EUR z DDV.

Tabela 6: Vrednost prve faze investicijskega projekta v stalnih cenah, april 2026 (v EUR)

Vrsta del / leto	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
UPRAVIČENI STROŠKI	609.831,29	131.583,43	741.414,72
Stroški gradnje, krajinske ureditve, v okviru katerih se podpre urejanje zelenih površin	390.744,30	83.384,29	474.128,59
Ureditev parkovnih peščenih poti	85.285,00	18.762,70	104.047,70
Ureditev lesenih poti	121.517,00	26.733,74	148.250,74
Nepredvidena GOI dela 3 %	6.204,06	1.364,89	7.568,95
Krajinske ureditve	87.788,30	19.313,43	107.101,73
Nepredvidena dela - krajinske ureditve 10 %	8.778,83	1.931,34	10.710,17
Nabava in zasaditev rastlin	81.171,11	15.278,19	96.449,30
Stroški urbane opreme, komunalnih in elektro vodov, utrjenih površin (do 30% vseh stroškov investicije)	125.920,40	27.702,49	153.622,89
Ureditev gradbišča, preddela in zaključna dela	24.210,00	5.326,20	29.536,20
Zemeljska dela in meteorna kanalizacija	3.165,00	696,30	3.861,30

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Vrsta del / leto	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
Ureditev parkirnih mest	23.624,00	5.197,28	28.821,28
Ureditev prehoda preko lokalne ceste	30.982,00	6.816,04	37.798,04
Strojne instalacije	4.717,00	1.037,74	5.754,74
Elektro instalacije	4.632,00	1.019,04	5.651,04
Nepredvidena GOI dela 3 %	2.739,90	602,78	3.342,68
Krajinske ureditve – urbana in parkovna oprema	28.955,00	6.370,10	35.325,10
Nepredvidena dela - krajinske ureditve 10 %	2.895,50	637,01	3.532,51
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za projektni natečaj, projektne rešitve, projektno dokumentacijo, gradbeni nadzor	93.166,59	20.496,65	113.663,24
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za pripravo projektne dokumentacije	72.500,00	15.950,00	88.450,00
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za gradbeni nadzor	20.666,59	4.546,65	25.213,24
NEUPRAVIČENI STROŠKI	6.382,50	832,15	7.214,65
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za pripravo investicijske dokumentacije	2.000,00	0,00	2.000,00
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za inventarizacijo in pedološko analizo	1.210,00	266,20	1.476,20

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Vrsta del / leto	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za izdelavo varnostnega načrta in koordinacijo VPD za čas gradnje	2.500,00	550,00	3.050,00
Odškodnina zaradi spremembe namembnosti	600,00	0,00	600,00
Izvedba meritev in pregled hidranta	72,50	15,95	88,45
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ	616.213,79	132.415,58	748.629,37

Vir: ponudbe, projektantski popisi z ocenami

Vrednost prve faze investicijskega projekta po tekočih cenah znaša 616.402,76 EUR brez DDV oziroma 748.859,09 EUR z DDV.

Tabela 7: Vrednost prve faze investicijskega projekta v tekočih cenah (v EUR)

Vrsta del / leto	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
UPRAVIČENI STROŠKI	610.009,26	131.621,76	741.631,02
Stroški gradnje, krajinske ureditve, v okviru katerih se podpre urejanje zelenih površin	390.806,73	83.397,21	474.203,94
Ureditev parkovnih peščenih poti	85.285,00	18.762,70	104.047,70
Ureditev lesenih poti	121.517,00	26.733,74	148.250,74
Nepredvidena GOI dela 3 %	6.204,06	1.364,89	7.568,95
Krajinske ureditve	87.788,30	19.313,43	107.101,73
Vrsta del / leto			

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
Nepredvidena dela - krajinske ureditve 10 %	8.778,83	1.931,34	10.710,17
Nabava in zasaditev rastlin	81.233,54	15.291,10	96.524,64
Stroški urbane opreme, komunalnih in elektro vodov, utrjenih površin (do 30% vseh stroškov investicije)	125.920,40	27.702,49	153.622,89
Ureditev gradbišča, predela in zaključna dela	24.210,00	5.326,20	29.536,20
Zemeljska dela in meteorna kanalizacija	3.165,00	696,30	3.861,30
Ureditev parkirnih mest	23.624,00	5.197,28	28.821,28
Ureditev prehoda preko lokalne ceste	30.982,00	6.816,04	37.798,04
Strojne instalacije	4.717,00	1.037,74	5.754,74
Elektro instalacije	4.632,00	1.019,04	5.651,04
Nepredvidena GOI dela 3 %	2.739,90	602,78	3.342,68
Krajinske ureditve – urbana in parkovna oprema	28.955,00	6.370,10	35.325,10
Nepredvidena dela - krajinske ureditve 10 %	2.895,50	637,01	3.532,51

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Vrsta del / leto	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za projektne natečaj, projektne rešitve, projektno dokumentacijo, gradbeni nadzor	93.282,13	20.522,07	113.804,20
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za pripravo projektne dokumentacije	72.500,00	15.950,00	88.450,00
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za gradbeni nadzor	20.782,13	4.572,07	25.354,20
NEUPRAVIČENI STROŠKI	6.393,50	834,57	7.228,07
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za pripravo investicijske dokumentacije	2.000,00	0,00	2.000,00
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za inventarizacijo in pedološko analizo	1.210,00	266,20	1.476,20
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za izdelavo varnostnega načrta in koordinacijo VPD za čas gradnje	2.511,00	552,42	3.063,42
Odškodnina zaradi spremembe namembnosti	600,00	0,00	600,00
Izvedba meritev in pregled hidranta	72,50	15,95	88,45
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ	616.402,76	132.456,33	748.859,09

Vir: ponudbe, projektantski popisi z ocenami, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2026

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

V IP-u je predvideno sofinanciranje investicijskega projekta z evropskimi sredstvi ESRR v višini 244.000,00 EUR, z državnimi sredstvi v višini 244.000,00 EUR in z lastnimi sredstvi Občine Šempeter - Vrtojba v višini 260.859,09 EUR z vključenim DDV.

Tabela 8: Dinamika in viri financiranja prve faze investicijskega projekta po tekočih cenah (v EUR)

Viri sofinanciranja	Leto			VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ	
	2025	2026	2027	SKUPAJ Z DDV	%
ESRR sredstva	9.093,27	230.887,45	4.019,28	244.000,00	32,6%
Nacionalna sredstva	9.093,27	230.887,45	4.019,28	244.000,00	32,6%
Lastna sredstva občine	4.546,64	253.679,40	2.633,05	260.859,09	34,8%
SKUPAJ	22.733,18	715.454,30	10.671,61	748.859,09	100,0%

2.7. Časovni načrt investicijskega projekta

Investicijski projekt se je pričel z izdelavo DIIP-a septembru 2024. Pri optimalnih pogojih se bo sama izvedba prve faze projekta zaključila maja 2027. Finančni zaključek prve faze projekta je predviden v juniju 2027.

Tabela 9: Časovni načrt prve faze investicijskega projekta

AKTIVNOSTI OPERACIJE (investicijskega projekta)	Meseci (od _ do _)
Investicijska dokumentacija	09/2024 – 05/2026
Investicijska dokumentacija (DIIP)	09/2024 – 09/2024
Investicijska dokumentacija (IP)	04/2026 – 05/2026
Projektna dokumentacija	01/2025 – 02/2027
Projektna dokumentacija DGD in pridobivanje potrebnih soglasij	01/2025 – 08/2025
Projektna dokumentacija PZI	09/2025 – 03/2026
Projektna dokumentacija PID	01/2027 – 02/2027
Izvedba projekta	05/2026 – 05/2027
Izvedba postopka javnega naročila skladno z ZJN-3 za izbor izvajalca del	05/2026 – 06/2026
Izvedba gradnje in krajinska ureditev	07/2026 – 12/2026
Zasaditve	10/2026 – 03/2027
Postavitev urbane in parkovne opreme	07/2026 - 12/2026
Predaja namenu	04/2027 – 05/2027
Zaključek investicijskega projekta / Zaključek financiranja	06/2027

2.8. Zbirni prikaz izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Tabela 10: Kazalniki prve faze investicijskega projekta

Kazalnik	Finančna analiza	Ekonomska analiza
Neto sedanja vrednost NSV	-855.127,00 EUR	183.024,13 EUR
Interna stopnja donosa ISD	-15,63%	7,41%
Modificirana interna stopnja donosa MISD	-9,26%	5,41%
Relativna neto sedanja vrednost RNSV	-1,14 EUR	0,24 EUR
Finančni koeficient K/S	0,0606 enot koristi	1,9765 enot koristi

Investicijski projekt je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, saj dosega vse pogoje rentabilnosti skladno s kazalniki: interna stopnja donosa je višja od diskontne stopnje 5 %, neto sedanja vrednost in relativna neto sedanja vrednost investicijskega projekta pa sta pozitivni.

Izvedba projekta je tudi družbeno ekonomsko koristna, saj bo prispevala k varstvu in ohranjanju narave ter biotske raznovrstnosti zaradi urejenih zelenih površin in zelene infrastrukture, k zmanjševanju vseh oblik onesnaževanja zaradi omejevanja prometa, k izboljšanju kakovosti življenja lokalnih prebivalcev ter k medgeneracijskemu povezovanju zaradi novih zelenih vsebin.

3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

3.1. Osnovni podatki o investitorju in upravljavcu

Naziv	OBČINA ŠEMPETER - VRTOJBA
Naslov	Trg Ivana Roba 3a 5290 Šempeter pri Gorici
Odgovorna oseba	Mag. Milan Turk <i>Župan Občine Šempeter - Vrtojba</i>
Žig in podpis	
Telefon	+386 5 335 10 00
Telefax	+386 5 335 10 07
E-mail	info@sempeter-vrtojba.si
Spletna stran	http://www.sempeter-vrtojba.si
Matična številka	1358227000
Davčna številka	SI 44857390
Transakcijski račun	SI56 0138 3010 0014 409, odprt pri Banki Slovenije
Vodja projekta	Boštjan Mavrič Strokovni sodelavec za investicije VII/2-II
Telefon	+386 5 335 16 23
E-mail	bostjan.mavric@sempeter-vrtojba.si
Žig in podpis	

3.2. Osnovni podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv	POSLOVNI STUDIO, Tanja Golja s.p.
Naslov	Grgarske Ravne 7, 5252 Grgar
Odgovorna oseba	Tanja Golja <i>Ustanovitelj</i>
Telefon	+386 51 355 560
E-mail	tanja@ps-golja.si
Spletna stran	/
Matična številka	8128162000
Davčna številka	SI 54882745
Transakcijski račun	SI56 0400 0027 8745 834, odprt pri OTP banki d.d.
Žig in podpis	Izjavljam, da pri poslovanju ne uporabljam žiga.

4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIMI STRATEŠKIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI

4.1. Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljeval investicijski projekt

4.1.1. Analiza obstoječega stanja na področju zelenih površin

Koncept zelenega sistema na ravni občine obravnava območja in omrežja zelenih in javnih površin, ki so namenjena za oddih, šport in rekreacijo na prostem, druženju ter drugim socialnim funkcijam. Peš in kolesarske poti povezujejo javne površine kot so trgi in ulice z mesto-tvornimi vsebinami, kakovostne ambiente, igrišča in rekreacijske površine ter enote naravne in kulturne dediščine. Obstoječi zeleni sistem je potrebno nadgraditi z jasnim ovrednotenjem obstoječih vsebin, nadgradnjo načrtovanja zelenih površin vzdolž Vrtojbice, ureditvijo peš in kolesarskih poti ter pešcu prijazno ureditvijo javnih površin, predvsem prometu podrejenih trgov v naseljih Šempeter pri Gorici in Vrtojba. Zeleni sistem sledi tudi zapolnitvi vmesnih prostorov med posameznimi prepoznavnimi celotami in je hkrati povezovalni element teh celot.

Temeljne strukture zelenega sistema, ki jih je treba vzdrževati, dopolnjevati ali na novo zgraditi so:

- parki s poudarjeno memorialno funkcijo kot historični parki ob Corroninijevi vili, parka v okolici cerkva in druge parkovne javne površine s spomeniki, predvsem vzdolž ulične osi Goriška cesta–Cesta prekomorskih brigad, naselja Vrtojbenska ulica in Cesta 9. septembra),
- urbani parki, ki se lahko razvijajo na prostih površinah naselij Šempeter pri Gorici in Vrtojba, predvsem vzdolž vodotoka Vrtojbica z osrednjim parkom v Šempetru med bolnišnico in železnico ter večjo parkovno-rekreacijsko površino ob Vrtojbici pod Pristavo,
- parki s poudarjeno športno in rekreacijsko funkcijo kot predviden centralni športni park v opuščeni gramoznici v Vrtojbi, športna igrišča ob šolah, stanovanjskih in centralnih območjih, otroška igrišča, območje trim steze in kampa,
- druge manjše parkovne površine kot je »landart« znotraj prometnega koridorja hitre ceste v Vrtojbi in druge parkovne poteze, ki imajo funkcijo sanitarne, vizualne ali druge cezure, pomembno členijo mestni prostor in jih je treba varovati pred pozidavo,
- zeleno zaledje Markov hrib, Bukovnik in Vrtojbensko-biljenski griči z rekreacijskimi potmi ter peš preboji iz urbanega v zaledje.

Členitvene strukture naselja so:

- drevoredi, ki ustvarjajo drobne členitve urbane strukture v naseljih, predvsem ob pomembnejših ulicah, kolesarskih poteh in vpadnicah,
- vegetacijski zaščitni pasovi ob obvoznicah in železnici, ki predstavljajo zaščito pred hrupom,
- druge pomembnejše zelene ločitvene površine so večje površine, ki ohranjajo osnovno namensko rabo (gozd, kmetijske površine) in s tem pomembno členijo pozidana območja med sabo, ohranjajo gozdne ali kmetijske površine pred nezaželeno pozidavo ali pa vršijo del socialnih funkcij (območje naselja Vrtojba, Podmark),
- robovi rekreativnega zaledja nakazujejo dolge prehodne pasove med urbanim območjem mesta in naravnim zaledjem mesta (vznožje Markovega hriba, Bukovnik in deloma Vrtojbensko-biljenski griči),
- vodotoki z vegetacijskim pasom, predvsem Vrtojbica po celotnem toku skozi urbanizirano območje s širšim pasom zelenih površin (vir: OPN Šempeter - Vrtojba).

Botanični park je območje znotraj cone Rekreatijskega centra Vrtojba in predstavlja nadaljevanje njegove ureditve. Prostor za avtodome v okviru Rekreatijskega centra Vrtojba predstavlja vstopno točko v bodoči botanični park. **Rekreatijski center Vrtojba** je urejen v bližini priključka na hitro cesto v Vrtojbi in obsega površine za turistični kamp ter prostor za avtodome (PZA). Blizu je tudi **trim steza**, ob vznožju katere je urejeno tudi parkirišče za 15 osebnih vozil. Vstopna postaja ima urejen izhodiščni prostor z informativnimi tablami, zemljevidom proge, smerokazi in navodili za vadbo. Prva tabla je na vstopni točki, vzdolž celotne trim steze pa je razporejenih 16 vadbenih točk z orodji ali brez in sicer za osnovne vaje za ogrevanje, vaje za raztezanje, vaje za razgibavanje in vaje za krepitev mišic.

4.1.2. Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljeval investicijski projekt

Občina Šempeter - Vrtojba si prizadeva urediti večjo zeleno večnamensko javno površino, v naselju Vrtojba, imenovano Rekreatijski center Vrtojba.

Občina želi tako za potrebe prebivalcev kakor tudi za obiskovalce urediti javne zelene površine, ki so ključne za zagotavljanje kvalitetnega preživljanja prostega časa v neposredni bližini urbanega okolja, javnega zdravja, kakovosti bivanja in odpornosti okolja na podnebne spremembe. Občina že več let načrtno pridobiva zemljišča za izvedbo strateške in dolgoročne odločitve za zagotavljanje javnega interesa celovitih prostorskih naložb za varstvo in razvoj urejenih zelenih površin.

Občina je lastnik 4,1 ha območja. Postajališču za avtodome Vrtojba (PZA Vrtojba), je namenjeno 2,3 ha, znotraj katerega je 0,1255 ha utrjenih površin s komunalno ureditvijo. Projekt ureditve PZA Vrtojba je bil del projekta Soča-Isonzo, ki ga je vodilo Evropsko združenje za teritorialno sodelovanje EZTS – GO in je bil sofinanciran v okviru čezmejnega programa Interreg V-A Italia-Slovenija 2014-2020.

Botanični park predstavlja nadaljevanje projekta Soča-Isonzo. Splošno prepričanje je, da je naravna dobrina vedno samo korak stran od doma in lahko dosegljiva. Zato si občina želi s projektom ureditve parka Luže uresničiti zagotovilo, da parkovne površine, v primerjavi z drugimi gospodarskimi interesi, dolgoročno predstavljajo ekonomske privlačnosti in vrednosti širšega mestnega prostora. Urejene zelene površine vplivajo tudi na konkurenčnost mest, saj povečana privlačnost okolja za bivanje lahko vpliva na višjo vrednost nepremičnin, rast in priseljevanje. Zelene površine ponujajo višjo kakovost bivanja in pritegnejo bolj izobraženo delovno silo ter vplivajo na splošno zadovoljstvo občanov.

Botanični park Luže je območje znotraj cone Rekreatijskega centra Vrtojba in predstavlja nadaljevanje njegove ureditve v velikosti cca 1,8 ha. Ureditev bo potekala fazno, saj ugotavljamo, da so potencialno zanimiva tudi sosednja zemljišča, s katerimi bi zaokrožili ciljni obseg in program območja. Le ta merijo še 1,5 ha (2. faza, ki ni predmet tega IPa).

4.2. Analiza usklajenosti investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

Investicijski projekt »Ureditev botaničnega parka v Občini Šempeter - Vrtojba« je usklajen z občinskimi, regijskimi, državnimi in evropskimi razvojnimi strategijami in politikami ter uresničuje javni interes na občinski, regionalni, državni in EU ravni. V nadaljevanju je predstavljena usklajenost projekta z razvojnimi strategijami in politikami.

4.2.1. Usklajenost z občinskimi strategijami in razvojnimi dokumenti

Občinski prostorski načrt Občine Šempeter - Vrtojba:

Občina Šempeter - Vrtojba bo z izvedbo investicijskega projekta direktno pripomogla k uresničevanju nekaterih ključnih ciljev OPN, in sicer:

- *Spodbujanje uravnoteženega razvoja naselij*, ki med drugim določa zagotavljanje nadaljnjega razvoja mesta Šempeter pri Gorici kot občinskega upravnega središča in naselja Vrtojba kot pomembnejšega lokalnega središča z dopolnjevanjem funkcij med naseljema in združevanjem v enotno urbano območje občine.
- *Zagotavljanje kvalitetnega razvoja naselij in varstvo okolja*: v naseljih je potrebno dvigniti kakovost bivanja, prepoznati in nadgraditi identiteto grajenega okolja, začeti s prenovo stanovanj in razvrednotenih območij, izboljšati dostopnost, urediti odprte javne površine, zelene in rekreacijske površine, celovito izboljšati stanje okolja in varnost, tako da se:
 - zagotavlja kakovostno in privlačno bivalno okolje, ki je socialno pravično, vitalno in zdravo, z ustrežno in smotno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito in dostopno mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti in javne infrastrukture ter zanesljivimi in trajnostnimi sistemi oskrbe z energijo;
 - zagotavlja kvalitetno oblikovane in varne javne prostore, ki omogočajo socialno komunikacijo in povezave med ljudmi in z okoljem ter nudijo ugodje;
 - dopolnjuje naselja z boljšo opremljenostjo raznovrstnih dejavnosti (npr. s kulturnimi, socialnimi, rekreacijskimi projekti);

- izboljša turistično ponudbo v naseljih.
- *Razvijati uravnoteženo krajino:* Ohranjanje prepoznavnosti občinskega prostora, uravnoteženost krajine in grajenih struktur se zagotavlja s premišljenim zaokroževanjem naselij in ustreznim umeščanjem novih ureditev in objektov v krajino, ohranjanjem primarne rabe prostora in prvin prepoznavnih krajinskih enot v občini. Le-to je potrebno zasledovati z vidika razvoja turističnih in rekreacijsko-izletniških potencialov na območju občine in z vidika vzpostavitve sistema dobre javne dostopnosti do teh območij.

Razvojna strategija Občine Šempeter - Vrtojba za obdobje 2021-2027:

Občina Šempeter - Vrtojba bo z izvedbo investicijskega projekta direktno/neposredno pripomogla k uresničevanju vizije Razvojne strategije občine Šempeter - Vrtojba za obdobje 2021 - 2027, in sicer:

»Občina Šempeter - Vrtojba bo v letu 2027 občina, prijazna občanom: s čistim in urejenim okoljem ter z razvitim gospodarstvom, temelječim na inovativnosti in visoko usposobljenih kadrih, zlasti na področju sodobnih tehnologij, prijaznih okolju. Želimo soustvarjati privlačno bivalno okolje z nadpovprečno kakovostjo bivanja, ki bo omogočala možnosti za kulturno in športno udejstvovanje ter nadaljnji turistični in kmetijski razvoj.«

Ravno tako bo z izvedbo investicijskega projekta pripomogla k uresničevanju poslanstva Občine Šempeter - Vrtojba, ki med drugim določa naslednje poudarke: ohranjanje naravne dediščine, ohranjanje ekosistemskih storitev, trajnostno ohranjanje zelenih površin in nadaljnji razvoj trajnostne mobilnosti.

Investicijski projekt je skladen z razvojnimi cilji in prioritetami, ki so določeni v razvojni strategiji občine, in sicer s prioriteto *P3: Trajnostna skrb za okolje* ter s ciljem *C1 Izboljšati stanje okolja* in programom *5 Ohranjanje zelenih površin*. Projekt je namreč usmerjen v vzpostavitev nove zelene infrastrukture, javno dostopnih zelenih površin in naravnih struktur v botaničnem parku.

Občinska celostna prometna strategija Občine Šempeter – Vrtojba:

Investicijski projekt je skladen z najpomembnejšim ciljem občinske celostne prometne strategije, in sicer *»Izboljšati kakovost življenja v privlačni, zeleni in povezani skupnosti«*. Cilj se navezuje na povečan obseg hoje, ki se navezuje na več prostora za ljudi, manj prometa ter na prijetnejše javne površine.

4.2.2. Usklajenost z regijskimi, državnimi in EU strategijami in razvojnimi dokumenti

Strategija lokalnega razvoja za LAS V objemu sonca 2021-2027:

Izvedba investicijskega projekta je skladna z ukrepom 2 *»Dvig kvalitete življenja prebivalcev in okoljska trajnost«*, ter s ciljem ukrepa *»Izboljšati storitve in infrastrukturo za večjo dostopnost, revitalizirati javne površine za skupno rabo, spodbuditi potenciale za razvoj novih storitev na podeželju, razvoj in vzpostavitev koncepta Pametnih vasi, spodbujati razvoj inovativnih rešitev in izboljšati informiranost in ozaveščenost prebivalcev o pomenu varovanja okolja s težnjo po izboljšanju stanja okolja na področju varovanja naravnih virov in ravnanja z*

odpadki«. Izvedba projekta bo izboljšala stanje okolja z urejanjem javno dostopnih zelenih površin, zelene infrastrukture ter zmanjševanja prometa na območju Parka Luže.

Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške) razvojne regije 2021-2027:

Izvedba projekta je usklajena z RRP Severne Primorske 2021-2027, saj omogoča doseganje ciljev v okviru razvojne prioritete »Bolj zelena regija«, in sicer ukrepov:

- 5.3.1 »*Bolj trajnostno upravljanje naravnih virov in zagotavljanje javnih dobrin*«. Ukrep je usmerjen v količinsko in kakovostno ohranjanje naravnih virov, ki so ključni za ohranjanje zdravega življenjskega prostora, pridelavo hrane ter izvajanje gospodarskih dejavnosti z visoko dodano vrednostjo in zagotavljanjem kakovostnih delovnih mest.
- 5.3.2 »*Sistematično, načrtno prilagajanje podnebnim spremembam in nadgradnja upravljanja varstva pred naravnimi nesrečami*«. Ukrep je usmerjen v izgrajevanje potrebne infrastrukture za blaženje podnebnih sprememb in naravnih nesreč ter ozaveščanje o njihovih vzrokih in posledicah. Zelena infrastruktura in zelene površine Parka Luže bodo doprinesle k blaženju podnebnih sprememb.
- 5.3.3 »*Ustreznejše upravljanje varovanih območij ter doseganje višje stopnje varovanja okolja in biotske raznovrstnosti*«. Ukrep je usmerjen v podporo ohranjanju ter varovanju naravnih in krajinskih danosti, kar je skladno s predlaganim projektom, saj bodo aktivnosti projekta usmerjene v urejanje zelene infrastrukture in zelenih površin, ki doprinesejo k ohranjanju biotske raznovrstnosti in varovanju naravnega okolja.

Strategija razvoja Slovenije (SRS) 2030:

Investicijski projekt je skladen s SRS, ki predstavlja krovni razvojni okvir, ki ga določajo Vizija Slovenije 2050, pregled trenutnega stanja, pa tudi globalni trendi in izzivi. Investicijski projekt je skladen s ciljem SRS »*Trajnostno upravljanje naravnih virov*«, predvsem z ohranjanjem visoke stopnje biotske raznovrstnosti in kakovosti naravnih vrednot ter s krepitvijo ekosistemskih storitev.

Slovenska strategija trajnostne pametne specializacije S5:

Strategija S5 izpostavlja pomembnost prehoda v zeleno in krožno gospodarstvo, kar je skladno z usmeritvijo specifičnega cilja RSO2.7, ki spodbuja izboljšanje varstva narave, biotske raznovrstnosti in zelene infrastrukture. S tega vidika je projekt v splošnem skladen s strategijo S5. Vsebina projekta se dotika naslednjih prednostnih področij strategije S5:

- »*Pametna mesta in skupnosti*«: projekt vključuje ozelenjevanje urbanih območij in izboljšanje kakovosti bivanja, kar je v neposredni povezavi s prednostnim področjem "Pametna mesta in skupnosti" ter fokusnim področjem »*Kakovost urbanega bivanja v ekosistemu pametnega mesta*« strategije S5;
- »*Mreže za prehod v krožno gospodarstvo*«: projekt v sklopu zelene infrastrukture poudarja ponovno uporabo virov in materialov, kot je uporaba recikliranih materialov za zelene površine, upravljanje padavinskih voda in podobno. Vse to podpira tudi prednostno področje »*Mreže za prehod v krožno gospodarstvo*« strategije S5.

Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027:

Investicijski projekt je skladen z Operativnim programom za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 in sicer s Prednostno nalogo 3: »*Zelena preobrazba za podnebno nevtralnost*« in specifičnim ciljem RSO2.7. »*Izboljšanje varstva in ohranjanje narave ter biotske*

raznovernosti in zelene infrastrukture, tudi v mestnem okolju, in zmanjšanje vseh oblik onesnaževanja«. Investicijski projekt se osredotoča na ohranjanje in promocijo biotske raznovernosti z zasajanjem različnih drevesnih vrst, grmovnic in trajnic. S tem se spodbuja ohranjanje lokalnih vrst in naravnih habitatov, kar prispeva k splošnemu cilju varstva narave. Botanični park bo deloval kot pomemben ekosistem v urbanem okolju, ki podpira različne vrste rastlin in živali. Z vzpostavitvijo takega prostora se krepi biotska raznovernost v mestnem okolju, kar je v skladu s ciljem povečanja biotske raznovernosti, opredeljenim v specifičnem cilju RSO2.7. Z vzpostavitvijo Parka Luže se v urbanem okolju krepi zelena infrastruktura. Park bo zagotavljal zelene površine, ki bodo služile kot prostor za sprostitvev, izobraževanje in povezovanje skupnosti. Takšna zelena infrastruktura zmanjšuje negativne vplive urbanizacije in ustvarja bolj zdravo okolje za prebivalce. Projekt prispeva k zmanjšanju vseh oblik onesnaževanja z različnimi pristopi. Uporaba trajnostnih materialov, zelene tehnologije in naravnih rešitev zmanjšuje negativen vpliv na okolje. Prav tako bo park deloval kot naravni filter za zrak in vodo, s čimer bo zmanjšal onesnaženost in izboljšal kakovost urbanega okolja. Botanični park bo tudi izobraževalna platforma, kjer bodo obiskovalci spoznavali pomen ohranjanja narave in biotske raznovernosti. S tem se povečuje ozaveščenost javnosti o teh temah, kar dolgoročno prispeva k trajnostnemu varstvu narave. Projekt bo spodbujal trajnostni razvoj s spodbujanjem naravi prijaznih praks, kot so recikliranje, trajnostna uporaba naravnih virov in zmanjšanje odpadkov. S tem se podpira cilj trajnostnega varstva narave in biotske raznovernosti. Investicijski projekt je torej skladen s specifičnim ciljem RSO2.7, saj z vzpostavitvijo in vzdrževanjem zelene infrastrukture v mestnem okolju neposredno prispeva k izboljšanju varstva in ohranjanja narave ter biotske raznovernosti. Projekt prav tako zmanjšuje različne oblike onesnaževanja, kar podpira splošni cilj trajnostnega okoljskega razvoja.

Načrt za okrevanje in odpornost NOO in načelo DNSH:

Investicijski projekt je usklajen tudi z usmeritvami Načrta za okrevanje in odpornost NOO, ki daje poseben poudarek zmanjševanju emisij toplogrednih plinov in trajnostni rabi virov. Ureditev zelenih površin v botaničnem parku ne povzroča škode okolju (skladno z Uredbo EU 2020/852), temveč obratno - poleg vpliva na zmanjševanja izpustov CO₂ zaradi absorpcije le tega, zelene površine prispevajo tudi k zadrževanju deževnice, delujejo kot filter in izboljšujejo kakovost vode. Z namenom preprečitve lokalnih negativnih vplivov na onesnaženost zraka vode in tal se na območju uvaja trajnostno mobilnost: upočasnitev prometa, spodbujanje dostopa s koles ali peš, zmanjšanje površin za parkiranje oz. uporaba obstoječega parkirišča. Novo ozelenjene površine v parku bodo dodatno prispevale k pomembni ekološki funkciji: varovanje tal, zraka in vode ter vzpostavile stabilnejši in zdrav ekosistem. Projekt spodbuja tudi ukrepe krožnega gospodarstva (uporaba trajnostnih materialov, reciklaža odpadkov), trajnostne rabe virov (zadrževanje deževnice in boljša kakovost vode z zasaditvijo primernih drevnin) ter varstvo in ohranjanje biotske raznovernosti in ekosistemov (izboljšanje pogojev rastlinskih in živalskih vrst, predvsem znotraj območja Natura 2000).

Resolucija o nacionalnem programu varstva okolja za obdobje 2020-2030:

Investicijski projekt je skladen z resolucijo, med drugim poudarja pomen zelene infrastrukture kot ključnega elementa za doseganje trajnostnih ciljev. Zelena infrastruktura se obravnava kot sistem povezanih naravnih in pol-naravnih območij, ki zagotavljajo širok spekter ekosistemskih storitev, kot so varstvo pred poplavami, izboljšanje kakovosti zraka, ohranjanje biotske raznovernosti, ter rekreacijske in socialne koristi za prebivalstvo. Resolucija poudarja tudi

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

pomen vključevanja zelene infrastrukture v urbanistične načrte in projekte, s čimer se zagotovi trajnostni razvoj mestnih območij in izboljša kakovost življenja prebivalcev.

Resolucija o dolgoročni podnebni strategiji Slovenije do leta 2050:

Investicijski projekt je skladen z resolucijo, ki med drugim poudarja zmanjševanje emisij in prehod v nizkoogljično družbo. Zelena infrastruktura se pojavlja kot del prizadevanj za zmanjšanje vplivov podnebnih sprememb.

Glede na zgoraj zapisano je razvidno, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes na področju zelenih površin tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.

5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Investicija v ureditev parka Luže ne predstavlja klasične tržne dejavnosti, saj ne ustvarja neposrednih prihodkov in ni usmerjena v ustvarjanje dobička.

Projekt je v celoti zasnovan v javnem interesu in sledi ciljem varstva in ohranjanja narave, okolja ter biotske raznovrstnosti.

Kljub temu pa ima investicija pomembne posredne tržne učinke, ki se kažejo v večji funkcionalnosti prostora, večji privlačnosti območja za prebivalce, obiskovalce in turiste ter dolgoročno v izboljšanju pogojev za razvoj turizma in športnih dejavnosti na tem območju.

Park Luže bo tudi pomembna točka za medgeneracijsko povezovanje in izobraževanje, saj bodo na voljo nove vsebine: družinski VIP park s piknik prostorom, interpretacijskimi objekti in naravna igrala, poskusno kmetijsko dvorišče, ekstenzivni sadovnjak in mokrotni travnik s prikazom vodnih tipov vegetacije (travniška in gozdna mlaka), prostor doživetij, gibanja in učenja ter ogled varstvenega območja Natura 2000.

Vzpostavitev parka Luže v Vrtojbi odpira številne tržne priložnosti, ki temeljijo na povezovanju naravne dediščine z rekreacijo in trajnostnim turizmom.

Glavne tržne priložnosti vključujejo:

- zeleni in trajnostni turizem: botanični park Luže se bo umestil v širšo turistično ponudbo Goriške regije kot točka za prebivalce, obiskovalce in turiste, ki iščejo stik z naravo in mir;
- izobraževalne storitve: na območju parka Luže se odpirajo možnosti organizacije vodenih ogledov, botaničnih delavnic in šolskih naravoslovnih dni, ki poudarjajo pomen biotske raznovrstnosti in prilagajanja na podnebne spremembe;
- šport in rekreacija: ker se park nahaja v sklopu širšega rekreacijskega centra Vrtojba, ponuja sinergije s športnimi aktivnostmi, kot so kolesarjenje, tek in pohodništvo;
- organizacija dogodkov: urejen park Luže bo omogočal organizacijo manjših družabnih dogodkov na prostem kot so tematske razstave in delavnice, kar bo doprineslo k večji privlačnosti tega območja;
- promocija lokalnih proizvodov: botanični park bo ponujal tudi priložnost za izmenjavo avtohtonih rastlin, zelišč ali drugih izdelkov lokalnih pridelovalcev.

Čeprav investicijski projekt sam po sebi ne ustvarja neposrednih prihodkov, ima pomembne učinke na lokalno razvojno okolje. S povezovanjem izobraževalnih, športnih in turističnih vsebin botanični park dolgoročno krepi razvojni potencial območja.

6. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

6.1. Vrsta in raven izdelane dokumentacije z navedbo odgovornih avtorjev

Pripravljena je bila DGD – dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. 2502 »Ureditev Parka Luže v Občini Šempeter - Vrtojba« v avgustu 2025 in PZI – projekt za izvedbo št. 2501 01 »Ureditev Parka Luže v Občini Šempeter - Vrtojba« v februarju 2026;

Projektno dokumentacijo je izdelalo podjetje STOLP d.o.o., Prvomajska ulica 37a, 5000 Nova Gorica.

6.2. Opis obstoječega stanja

Predhodno so bile površine vzhodno od Opekarniške ceste že očiščene podrasti in se po videzu že izkazujejo kot zelene parkovne površine. Predhodno je bilo tudi že rekonstruirano križišče Opekarniške ceste, na katero se priključujemo z ureditvami umirjanja prometa.

Predhodno načrtovane ureditve so izvedene v skladu z gradbenim dovoljenjem za Infrastrukturne ureditve za rekreacijsko območje v zgornji Vrtojbi – kamp Vrtojba ; št.: 351-46/2017/20 z dne 17.7. 2017. V sklopu gradbenega dovoljenja in skladno z dokumentacijo za gradbeno dovoljenje se je na lokaciji Kampa Vrtojba za skupne potrebe območja uredilo in opremilo centralno območje kampa Vrtojba, kot ga obsega EUP VR 59.

Območje je popolnoma komunalno opremljeno, ima izvedeno fekalno kanalizacijo, urejeno meteorno odvodnjo, vključuje NN napajanje in transformatorsko postajo, ima telekomunikacijske kableske povezave, vodovodno in hidrantno omrežje, izvedeno javno razsvetljava in lasten cestni priključek. Vsi priključki so na zemljiščih investitorja.

Poleg popolne komunalne ureditve je še urejeno:

- počivališče za avtodome z pralno ploščadjo,
- ploščad za postavitev servisne lope,
- ekološki otok,
- 12 parkirnih mest z dostopom iz asfaltne poti,
- utrjeno tamponsko nasutje za postavitev centralno servisnega objekta (CSO),
- ločitvena linija med javnim in nastanitvenim (nočnim) delom kampa,
- tamponsko utrjena pot za dostop do nastanitvenega dela kampa z utrjenimi parkirnimi površinami,
- terasasto urejene površine za nastanitveni del avtodomov in šotorišč,
- pred pripravljeni priključki za komunalno energetska oskrbo nastanitvenega dela,
- očiščene in za sonaravno urejanje predvidene travne površine za postavitev igral.

6.3. Opis predvidenih posegov

Pri načrtovanju programskih vsebin parka Luže so bili upoštevani tudi rezultati delavnice s krajani, pri čemer je iskanje imena za novi park predstavljalo pomembno izhodišče. Ime »Luže« izhaja iz lokalnega poimenovanja, ki ga domačini povezujejo z močvirnimi in vlažnimi travniki, značilnimi za to območje.

Park je vsebinsko razdeljen na dve območji:

- Razvojno območje skupne površine približno 1,1 ha, ki se deli na:
 - Območje A: zahodno od rekonstruiranega dela Opekarniške ceste, programski sklop Družinski VIP park.
 - Območje B: vzhodno od Opekarniške ceste, programski sklop Kmetijsko dvorišče in mokrotni travnik.
 - Območje C : Prostor doživetij, gibanja in učenja
- Varovano območje Natura 2000 skupne površine približno 0,7 ha:
 - Območje D – Natura 2000.

V okviru prve faze, ki je predmet tega IPa, se vzpostavi funkcionalna osnova parka Luže, ki vključuje sistematično čiščenje invazivnih in tujerodnih vrst, oblikovanje terena z minimalnimi posegi, ureditev parkirnih mest, izvedbo primarnih in sekundarnih poti ter postavitve prvih elementov za uporabo prostora (sprehodi, sedenje, orientacija, didaktične postaje). Vzporedno se vzpostavijo ključna vodna telesa za izboljšanje ekološkega stanja. Vsi posegi se izvajajo sonaravno, z minimalnim vplivom na obstoječe habitate in ob upoštevanju smernic Zavoda RS za varstvo narave. Skupno je predvidena zasaditev 79 drevesnih vrst, 315 grmovnic ter 4.198 trajnic in okrasnih trav.

Pripravljalna dela:

Izvede se odstranitev izbranih dreves, grmovja in invazivnih tujerodnih vrst (bambus, robinija, pajesen, dresnik). Les robinije se predela v sekance ali uporabi za elemente. Odstranjena biomasa invazivnih tujerodnih vrst se odpelje z območja. Na kritičnih mestih se zamenja zgornji sloj zemlje (30-50 cm).

Lesene parkovne ureditve:

Postavijo se elementi iz lokalnega lesa robinije (debla, čoki, stebri, robniki, klopi). Material se zagotovi iz deponiranih debel ali pri čiščenju na območju posega.

Didaktični elementi vključujejo podrto drevo, nasip s tunelom in elemente za gibanje.

Oprema: montaža klopi, košev, stojal za kolesa in informacijskih tabel.

Talne ureditve: ureditev površin z mivko, sekanci in manjšimi kamnitimi prehodi.

Sonaravne ureditve: ureditev odvodnjavanja, gozdnega roba, travniške in gozdne mlake ter rekultivacija z avtohtonimi rastlinami.

Ureditev poti:

Izvede se **primarne poti**, ki so zasnovane v skladu s smernicami univerzalne dostopnosti in omogočajo prehod gibalno oviranim osebam. Urejeno bo tudi pasivno taktilno vodenje, z robovi in opozorili za spremembo poteka trase. Dostopi in primarne poti so prilagojeni za univerzalno uporabo. Hkrati pa se zavedamo, da so to poti v naravnem okolju, tudi po relativno

razgibanem terenu. in da so nakloni k se približujejo 5% za invalide na ročnih vozičkih relativno zahtevne. Zato te poti ne vodimo direktno, ampak jih zavijamo po terenu in kombiniramo z vzdignjenimi brvnimi potmi. Vse primarne poti so vzdignjene nad koto 100 letnih voda.

Na mokrih oziroma zavarovanih območjih bo pot konstrukcijsko lokalno izvedena kot dvignjene lesene poti (brvi, pomoli), kar bo:

- zmanjšalo neposredni pritisk na tla,
- omogočilo prezračevanje talnega sloja,
- zmanjšalo erozijo in poškodbe vegetacije,
- omogočilo prehod preko mokrišč, vodotokov ali ekološko občutljivih območij.

Brvne poti se postavljajo tudi na mestih, kjer bi premagovanje naravnega terena zahtevalo naklone nad 5 % ter tako predstavljalo arhitektonsko oviro predvsem za fizično šibkejše in starejše invalide, ki so ena od ciljno načrtovanih skupin obiskovalcev parka in kampa.

Material za gradnjo poti je izbran z vidika trajnosti in ekološke sprejemljivosti. Vzdignjeni deli poti bodo imeli leseno pohodno ploskev. Slabost te izbire je da se vlažen les drsi. Uporabljali se bodo narebričeni plohi. Drsenja brez dodatnih obloženih materialov na lesu ni mogoče preprečiti. Zato se na začetnih, končnih in pozicijah kjer se dostopa na pot vstavlja kovinske rešetke, kot opozorilni element, predvsem pa kot element taktilnega vodenja. Kjer trasa vzdignjene poti spremeni smer, se izvede spremembo polaganja desk v tlaku. Kjer nastaja višinski lom poti se na prelomu vstavlja signalni trak.

Na območju Natura 2000 so vse poti vzdignjene nad teren.

Sekundarne poti potekajo praviloma po bolj razgibanem terenu, praviloma pod koto ali na robu kote stoletnih voda in so ožje - širine do 120 cm, z lokalno izvedenimi razširitvami in počivališči. Z izjemo poti na območju A, kjer je teren umirjen in odvodnja regulirana, te poti niso prilagojene za univerzalno uporabo. Na območju Nature ne potekajo sekundarne poti.

Sekundarne poti vodijo do drobnejših programov na območjih A, B in C. Izvedene bodo po terenu, z minimalnimi gradbenimi posegi. Glede na pričakovano stanje terena v deževnih obdobjih ter glede na višinski potek so izvedene v dveh različicah:

- osnovna sekundarna pot
Zaradi zmanjšanja erozije in izboljšanja pohodne površine bo zaključni sloj poti utrjen na sonaraven način, in sicer z uporabo mešanice peska in:
 - zmletih zelenih ostankov (mulč, sekanci),
 - lubja lokalnega izvora,
 - organskih materialov, ki se postopoma razgrajujejo in vračajo v ekosistem(npr. leseni robniki iz predhodno odstranjenih akacij).

Tak način izvedbe omogoča naravno infiltracijo padavinske vode, zmanjšuje zbitost tal in ne zahteva umetnih veziv ali pod konstrukcij, kar je skladno z načeli sonaravnega urejanja prostora.

- blatna pot
Blatna pot je v naravi steza po terenu, brez posebnih utrditev ali ureditev. Ureja se na lokacijah, kjer zaradi same lokacije, sestave terena in tudi iz vodarskih in naravovarstvenih vidikov ni smiselno ali dovoljeno posegati v teren.

Blatna izvedba odvrča nezainteresirane obiskovalce od uporabe poti. Poti so ožje in so izoblikovane bolj kot steze.

Blatna pot je lahko omejena z nizko leseno ograjo izvedeno iz ostankov na lokaciji odstranjenih materialov. Namen ograje je omejevati gibanje izven načrtane smeri. Namenjena je predvsem vodenim ogledom, izobraževanju in vzdrževanju parka.

OBMOČJE A (zahodno od ceste, 0,43 ha): Družinski VIP park

Obstoječe počivališče in piknik prostor se ohrani. Iz viškov primerne materiala se izvede reliefni nasip (max 110 cm, 14 m³). Na območje se umesti podrti drevo kot land-art element. Izvede se didaktične postaje (voda, gibanje, zvok, bivališča) z ustreznimi talnimi podlagami (gramoz, mivka) in lesenimi elementi (čoki, zložbe).

Uredi se varni peš prehod čez Opekarniško cesto in plato z zelenimi gredicami. Varni prehod bo omogočal medsebojno povezavo območij A in B, ki ju loči cesta.

Izvede se zasaditev z avtohtonimi travno-zeliščnimi mešanici, grmovnicami in drevesi (maklen, gaber, dob), postavi se tipske klopi, zložbe debel in čokov za sedenje. Postavi se tudi informativne table.

OBMOČJE B (vzhodno od ceste, 1.100 m²): Kmetijsko dvorišče in mokrotni travnik

Kmetijsko dvorišče obsega ca. 516 m². Izvede se sanacija degradiranega nasipa (odstranitev tampona, rahljanje). Vzpostavi se rodovitni sloj (humozni substrat min. 30 cm, prehodni sloj) in postavi visoke grede po principu sinergičnega vrta.

Uredi in vzpostavi se mokrotni travnik in ekstenzivni sadovnjak. Izvede se odstranjevanje invazivk. Uredijo se travniška mlaka (60 m²), gozdna mlaka (105 m²) in suha struga potoka. Postavijo se tipske klopi, zložbe debel in čoki za sedenje. Uredijo se parkovne poti in elementi: gozdne klopi iz debel robinije, blatne poti in opazovalni pomol.

OBMOČJE C – Prostor doživetij, gibanja in učenja

C1 (prehodni pas): odstranijo se invazivke, uredi se blatna pot.

C2 (vzhodni del): izvede se razpršena zasaditev dreves na travniku, uredi se ograda iz vertikalnih stebrov robinije (zlaganje vej), izvede se goščava z visokimi stebri in uredi se pot za slepo hojo.

OBMOČJE D (0,7 ha) – Natura 2000 (varovano območje)

Uredi se dvignjena lesena pot (1,6 m širine, 140 m dolžine) z izogibanjem občutljivim habitatom ter izvede se nadomestna zasaditev avtohtonih dreves ob morebitnih posekih.

8 dodatnih **parkirnih mest** se izvede na predhodno predvideni lokaciji v javnem delu kampa. Nova parkirna mesta imajo zasajena 3 dodatna drevesa.

7. ANALIZA ZAPOSLENIH

Vodja in skrbnik projekta

Odgovornost za vodenje operacije nosi investitor Občina Šempeter - Vrtojba in v njegovem imenu kot odgovorna oseba župan mag. Milan Turk. Za izvedbo operacije oziroma za izvedbo investicijskega projekta je bila ustanovljena strokovna skupina, v katero so vključeni predstavniki investitorja / upravljavca in zunanji strokovni sodelavci. V izvajanju projekta je vključen tudi krajinski arhitekt. Vodja projekta s strani investitorja je Boštjan Mavrič, zaposlen na Občini Šempeter - Vrtojba.

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidena posebna organizacija. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije bo vodil Boštjan Mavrič. Za pripravo študij, analiz in pripravo projektne dokumentacije ter za izvedbo gradbenega nadzora bodo s strani Občine Šempeter - Vrtojba najeti zunanji izvajalci. Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Za pripravo in izvedbo postopkov javnega naročanja ter pripravo investicijske dokumentacije in finančno spremljanje investicijskega projekta je zadolžen Boštjan Mavrič z Občine Šempeter - Vrtojba. Finančna realizacija investicijskega projekta bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah ter Zakonom o izvrševanju proračuna.

Po izvedbi investicije se bo izvedel tehnični prevzem, aktivnosti se izvajajo v javno korist.

Zaradi izvedbe investicijskega projekta se ne bodo pojavile potrebe po zaposlovanju dodatne delovne sile pri investitorju, lastniku in upravljavcu (t.j. Občina Šempeter - Vrtojba). **Število zaposlitev se ohranja in se zaradi izvedbe operacije ne spreminja.** Občina Šempeter - Vrtojba bo izvedbo investicijskega projekta ter kasneje njegovo upravljanje in vzdrževanje zagotovila z lastnimi kadri, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z izvedbo, upravljanjem in vzdrževanjem podobne primerljive zelene infrastrukture.

Po izvedbi investicijskega projekta se kadrovska organizacijska shema upravljanja ne bo spremenila.

8. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

8.1. Izhodišča za določitev ocene investicijskega projekta

V izračunu vrednosti investicijskih stroškov (izdatkov) smo upoštevali naslednje postavke stroškov (izdatkov):

- stroške gradnje in krajinske ureditve, v okviru katerih se podpre urejanje zelenih površin;
- stroške urbane opreme, komunalnih in elektro vodov, utrjenih površin, ki so dopustni v sklopu predpisanega deleža prekrite površine ter potrebni za vzpostavitev in funkcioniranje zelene infrastrukture, ki predstavljajo 20,5 % vrednosti celotne investicije.
- stroške storitev zunanjih izvajalcev za projektne natečaj, projektne rešitve, projektno dokumentacijo in gradbeni nadzor;
- stroške storitev zunanjih izvajalcev za pripravo investicijske dokumentacije;
- stroške storitev zunanjih izvajalcev za inventarizacijo in pedološko analizo;
- stroške storitev zunanjih izvajalcev za izdelavo varnostnega načrta in koordinacijo varstva pri delu (VPD) za čas gradnje;
- stroške odškodnine zaradi spremembe namembnosti;
- stroške izvedbe meritev in pregleda hidranta.

Upravičeni stroški so:

- stroški gradnje in krajinske ureditve, v okviru katerih se podpre urejanje zelenih površin;
- stroški urbane opreme, komunalnih in elektro vodov, utrjenih površin, potrebni za vzpostavitev in funkcioniranje zelene infrastrukture, ki predstavljajo največ 30,0 % vrednosti celotne investicije;
- stroški storitev zunanjih izvajalcev za projektne natečaj, projektne rešitve, projektno dokumentacijo, gradbeni nadzor;
- nepovračljiv DDV.

Osnove za izračun vrednosti investicijskega projekta so bile naslednje:

- Za izdelavo projektne dokumentacije, izvedbo projektne natečaja, projektne rešitve, gradbenega nadzora, za izvedbo gradbeno-obrtniških del, za nakup in postavitve urbane opreme, za pripravo strokovnih podlag je upoštevana 22 % stopnja DDV.
- Za nakup sadik je upoštevana 9,5 % stopnja DDV.
- Za izdelavo investicijske dokumentacije in odškodnino zaradi spremembe namembnosti DDV ni obračunan, ker izvajalca nista zavezanca za davek na dodano vrednost.
- Stroški izhajajo iz pridobljenih ponudb oziroma projektantskih popisov z ocenami stroškov.

- **Pretvorba vrednosti investicijskega projekta iz stalnih v tekoče cene:** Ker se investicijski projekt izvaja od leta 2025 do leta 2027, so vrednosti del, ki bodo potekala v letu 2027, preračunane na podlagi predvidene inflacije v skladu s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2026, ki jo je marca 2026 izdal UMAR. Za leto 2027 je napovedana povprečna inflacijska stopnja 2,2 % glede na preteklo leto. Stroške, ki bodo nastali v letu 2027, smo revalorizirali s faktorjem 1,022.

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

8.2. Vrednost investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah

Vrednost prve faze investicijskega projekta znaša po stalnih cenah 616.213,79 EUR brez DDV oz. 748.629,37 EUR z DDV.

Tabela 11: Vrednost prve faze investicijskega projekta po stalnih cenah, april 2026, v EUR

Vrsta del / leto	2025			2026			2027			VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
	UPRAVIČENI STROŠKI	18.633,75	4.099,43	22.733,18	583.108,07	125.741,58	708.849,65	8.089,47	1.742,42	9.831,89	609.831,29	131.583,43
Stroški gradnje, krajinske ureditve, v okviru katerih se podpre urejanje zelenih površin	0,00	0,00	0,00	387.906,61	82.797,26	470.703,87	2.837,69	587,03	3.424,72	390.744,30	83.384,29	474.128,59
Ureditev parkovnih peščenih poti	0,00	0,00	0,00	85.285,00	18.762,70	104.047,70	0,00	0,00	0,00	85.285,00	18.762,70	104.047,70
Ureditev lesenih poti	0,00	0,00	0,00	121.517,00	26.733,74	148.250,74	0,00	0,00	0,00	121.517,00	26.733,74	148.250,74
Nepredvidena GOI dela 3 %	0,00	0,00	0,00	6.204,06	1.364,89	7.568,95	0,00	0,00	0,00	6.204,06	1.364,89	7.568,95

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Vrsta del / leto	2025			2026			2027			VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	v EUR brez DDV		v EUR z DDV
										DDV	z DDV	
Krajske ureditve	0,00	0,00	0,00	87.788,30	19.313,43	107.101,73	0,00	0,00	0,00	87.788,30	19.313,43	107.101,73
Nepredvidena dela - krajske ureditve 10 %	0,00	0,00	0,00	8.778,83	1.931,34	10.710,17	0,00	0,00	0,00	8.778,83	1.931,34	10.710,17
Nabava in zasaditev rastlin	0,00	0,00	0,00	78.333,42	14.691,16	93.024,58	2.837,69	587,03	3.424,72	81.171,11	15.278,19	96.449,30
Stroški urbane opreme, komunalnih in elektro vodov, utrjenih površin (do 30% vseh stroškov investicije)	0,00	0,00	0,00	125.920,40	27.702,49	153.622,89	0,00	0,00	0,00	125.920,40	27.702,49	153.622,89
Ureditev gradbišča, preddela in zaključna dela	0,00	0,00	0,00	24.210,00	5.326,20	29.536,20	0,00	0,00	0,00	24.210,00	5.326,20	29.536,20
Zemeljska dela in meteorna kanalizacija	0,00	0,00	0,00	3.165,00	696,30	3.861,30	0,00	0,00	0,00	3.165,00	696,30	3.861,30
Ureditev parkirnih mest	0,00	0,00	0,00	23.624,00	5.197,28	28.821,28	0,00	0,00	0,00	23.624,00	5.197,28	28.821,28

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Vrsta del / leto	2025			2026			2027			VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
Ureditev prehoda preko lokalne ceste	0,00	0,00	0,00	30.982,00	6.816,04	37.798,04	0,00	0,00	0,00	30.982,00	6.816,04	37.798,04
Strojne instalacije	0,00	0,00	0,00	4.717,00	1.037,74	5.754,74	0,00	0,00	0,00	4.717,00	1.037,74	5.754,74
Elektro instalacije	0,00	0,00	0,00	4.632,00	1.019,04	5.651,04	0,00	0,00	0,00	4.632,00	1.019,04	5.651,04
Nepredvidena GOI dela 3 %	0,00	0,00	0,00	2.739,90	602,78	3.342,68	0,00	0,00	0,00	2.739,90	602,78	3.342,68
Krajske ureditve - urbana in parkovna oprema	0,00	0,00	0,00	28.955,00	6.370,10	35.325,10	0,00	0,00	0,00	28.955,00	6.370,10	35.325,10
Nepredvidena dela - krajske ureditve 10 %	0,00	0,00	0,00	2.895,50	637,01	3.532,51	0,00	0,00	0,00	2.895,50	637,01	3.532,51

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Vrsta del / leto	2025			2026			2027			VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
	Stroški storitev zunanjih izvajalcev za projektni natečaj, projektne rešitve, projektno dokumentacijo, gradbeni nadzor	18.633,75	4.099,43	22.733,18	69.281,06	15.241,83	84.522,89	5.251,78	1.155,39	6.407,17	93.166,59	20.496,65
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za pripravo projektne dokumentacije	18.633,75	4.099,43	22.733,18	53.866,25	11.850,57	65.716,82	0,00	0,00	0,00	72.500,00	15.950,00	88.450,00
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za gradbeni nadzor	0,00	0,00	0,00	15.414,81	3.391,26	18.806,07	5.251,78	1.155,39	6.407,17	20.666,59	4.546,65	25.213,24
NEUPRAVIČENI STROŠKI	0,00	0,00	0,00	5.882,50	722,15	6.604,65	500,00	110,00	610,00	6.382,50	832,15	7.214,65
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za pripravo investicijske dokumentacije	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za inventarizacijo in pedološko analizo	0,00	0,00	0,00	1.210,00	266,20	1.476,20	0,00	0,00	0,00	1.210,00	266,20	1.476,20
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za izdelavo varnostnega načrta in koordinacijo VPD za čas gradnje	0,00	0,00	0,00	2.000,00	440,00	2.440,00	500,00	110,00	610,00	2.500,00	550,00	3.050,00

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Vrsta del / leto	2025			2026			2027			VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
Odškodnina zaradi spremembe namembnosti	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	600,00
Izvedba meritev in pregled hidranta	0,00	0,00	0,00	72,50	15,95	88,45	0,00	0,00	0,00	72,50	15,95	88,45
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ	18.633,75	4.099,43	22.733,18	588.990,57	126.463,73	715.454,30	8.589,47	1.852,42	10.441,89	616.213,79	132.415,58	748.629,37

Vir: Projektantski popisi z ocenami, ponudbe

Vrednost prve faze investicijskega projekta znaša po tekočih cenah 616.402,76 EUR brez DDV oziroma 748.859,09 EUR z DDV.

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Tabela 12: Vrednost prve faze investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR

Vrsta del / leto	2025			2026			2027			VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
	UPRAVIČENI STROŠKI	18.633,75	4.099,43	22.733,18	583.108,07	125.741,58	708.849,65	8.267,44	1.780,75	10.048,19	610.009,26	131.621,76
Stroški gradnje, krajinske ureditve, v okviru katerih se podpre urejanje zelenih površin	0,00	0,00	0,00	387.906,61	82.797,26	470.703,87	2.900,12	599,94	3.500,06	390.806,73	83.397,21	474.203,94
Ureditev parkovnih peščenih poti	0,00	0,00	0,00	85.285,00	18.762,70	104.047,70	0,00	0,00	0,00	85.285,00	18.762,70	104.047,70
Ureditev lesenih poti	0,00	0,00	0,00	121.517,00	26.733,74	148.250,74	0,00	0,00	0,00	121.517,00	26.733,74	148.250,74
Nepredvidena GOI dela 3 %	0,00	0,00	0,00	6.204,06	1.364,89	7.568,95	0,00	0,00	0,00	6.204,06	1.364,89	7.568,95
Krajinske ureditve	0,00	0,00	0,00	87.788,30	19.313,43	107.101,73	0,00	0,00	0,00	87.788,30	19.313,43	107.101,73
Nepredvidena dela - krajinske ureditve 10 %	0,00	0,00	0,00	8.778,83	1.931,34	10.710,17	0,00	0,00	0,00	8.778,83	1.931,34	10.710,17
Nabava in zasaditev rastlin	0,00	0,00	0,00	78.333,42	14.691,16	93.024,58	2.900,12	599,94	3.500,06	81.233,54	15.291,10	96.524,64

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Vrsta del / leto	2025			2026			2027			VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
	Stroški urbane opreme, komunalnih in elektro vodov, utrjenih površin (do 30% vseh stroškov investicije)	0,00	0,00	0,00	125.920,40	27.702,49	153.622,89	0,00	0,00	0,00	125.920,40	27.702,49
Ureditev gradbišča, preddela in zaključna dela	0,00	0,00	0,00	24.210,00	5.326,20	29.536,20	0,00	0,00	0,00	24.210,00	5.326,20	29.536,20
Zemeljska dela in meteorna kanalizacija	0,00	0,00	0,00	3.165,00	696,30	3.861,30	0,00	0,00	0,00	3.165,00	696,30	3.861,30
Ureditev parkirnih mest	0,00	0,00	0,00	23.624,00	5.197,28	28.821,28	0,00	0,00	0,00	23.624,00	5.197,28	28.821,28
Ureditev prehoda preko lokalne ceste	0,00	0,00	0,00	30.982,00	6.816,04	37.798,04	0,00	0,00	0,00	30.982,00	6.816,04	37.798,04
Strojne instalacije	0,00	0,00	0,00	4.717,00	1.037,74	5.754,74	0,00	0,00	0,00	4.717,00	1.037,74	5.754,74
Elektro instalacije	0,00	0,00	0,00	4.632,00	1.019,04	5.651,04	0,00	0,00	0,00	4.632,00	1.019,04	5.651,04
Nepredvidena GOI dela 3 %	0,00	0,00	0,00	2.739,90	602,78	3.342,68	0,00	0,00	0,00	2.739,90	602,78	3.342,68

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Vrsta del / leto	2025			2026			2027			VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	v EUR brez DDV		v EUR z DDV
										DDV	z DDV	
Krajinske ureditve - urbana in parkovna oprema	0,00	0,00	0,00	28.955,00	6.370,10	35.325,10	0,00	0,00	0,00	28.955,00	6.370,10	35.325,10
Nepredvidena dela - krajinske ureditve 10 %	0,00	0,00	0,00	2.895,50	637,01	3.532,51	0,00	0,00	0,00	2.895,50	637,01	3.532,51
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za projektni natečaj, projektne rešitve, projektno dokumentacijo, gradbeni nadzor	18.633,75	4.099,43	22.733,18	69.281,06	15.241,83	84.522,89	5.367,32	1.180,81	6.548,13	93.282,13	20.522,07	113.804,20
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za pripravo projektne dokumentacije	18.633,75	4.099,43	22.733,18	53.866,25	11.850,57	65.716,82	0,00	0,00	0,00	72.500,00	15.950,00	88.450,00
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za gradbeni nadzor	0,00	0,00	0,00	15.414,81	3.391,26	18.806,07	5.367,32	1.180,81	6.548,13	20.782,13	4.572,07	25.354,20
NEUPRAVIČENI STROŠKI	0,00	0,00	0,00	5.882,50	722,15	6.604,65	511,00	112,42	623,42	6.393,50	834,57	7.228,07
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za pripravo investicijske dokumentacije	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za inventarizacijo in pedološko analizo	0,00	0,00	0,00	1.210,00	266,20	1.476,20	0,00	0,00	0,00	1.210,00	266,20	1.476,20

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Vrsta del / leto	2025			2026			2027			VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ		
	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	brez DDV	DDV	z DDV	v EUR brez DDV	DDV	v EUR z DDV
Stroški storitev zunanjih izvajalcev za izdelavo varnostnega načrta in koordinacijo VPD za čas gradnje	0,00	0,00	0,00	2.000,00	440,00	2.440,00	511,00	112,42	623,42	2.511,00	552,42	3.063,42
Odškodnina zaradi spremembe namembnosti	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	600,00
Izvedba meritev in pregled hidranta	0,00	0,00	0,00	72,50	15,95	88,45	0,00	0,00	0,00	72,50	15,95	88,45
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ	18.633,75	4.099,43	22.733,18	588.990,57	126.463,73	715.454,30	8.778,44	1.893,17	10.671,61	616.402,76	132.456,33	748.859,09

Vir: Projektantski popisi z ocenami, ponudbe, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2026

9. ANALIZA LOKACIJE

9.1. Makro lokacija

Regija:	Goriška razvojna regija
Občina:	Občina Šempeter - Vrtojba
Krajevni odbor:	Krajevni odbor za območje naselja Vrtojba
Naselje:	Vrtojba

Slika 1: Makro lokacija investicijskega projekta (občina)

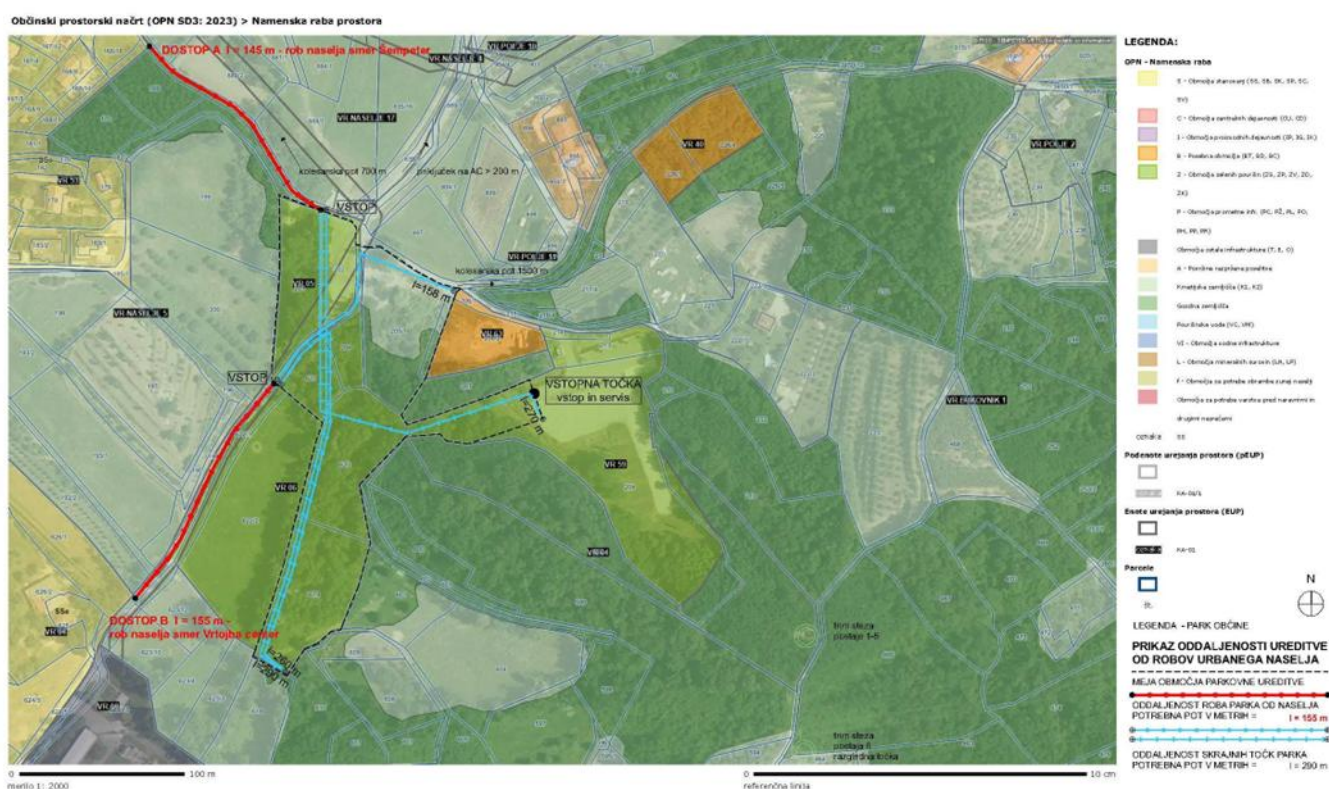


9.2. Mikro lokacija

Območje ureditve Parka Luže je v bližini priključka na hitro cesto. Enako je oddaljeno od središča obeh primarnih občinskih naselij, Šempeter in Vrtojba. Leži med zaselkom Laze na zahodu in gozdom Bukovnik na vzhodu.

Celotno območje Parka Luže leži v 500 m linearni dostopnosti od robov naselja Vrtojba.

Slika 3: Razdalje od središča naselij Šempeter pri Gorici in Vrtojba



Vir: STOLP d.o.o.

Območje se navezuje na Počivališče za avtodome Vrtojba (PZA Vrtojba), kjer že obstoječa infrastruktura omogoča vzpostavitev vstopne točke v park Luže, ki se načrtuje v drugi fazi izvedbe projekta. V bližini je tudi dostop do trim steze ter vstopna točka na krožno pot. Mimo poteka tudi Pot miru.

Območje se nahaja na prehodu med urbanizirano in kmetijsko krajino Šempetrsko - vrtojbenskega polja, ki je ekološko precej osiromašeno. Vrtojbensko - biljenski griči so prepoznavni po vinogradih in kmetijah na slemenih.

Makrolokacija vključuje gozdove, travnike ter oljčne in sadne nasade in je del Vipavske doline, z ohranjenimi elementi kulturne krajine. Gozdni grebeni v zaledju so ključni za rekreacijo

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

prebivalcev. Kljub temu imajo gozdni otoki, živice ob vodotokih in posamezna drevesa pomembno ekološko vrednost.

Obravnavana mikrolokacija je delno v blagem naklonu in je poraščena pretežno z gozdom oziroma skupinami dreves v sklopu travnikov. Gozdne površine so ponekod neprehodne in zaraščene s podrastjem. Naraven teren je večinoma nepreoblikovan. V ravninskem delu pa preko površin potekajo jarki, ki regulirajo zaledne vode.

Park Luže je sestavljen iz dveh gradbenih parcel: funkcionalni kompleks park (gradbena parcela 1), ki zajema parkovno ureditev na parcelnih številkah 201, 202, 204, 619, 620, 621 in 3572/3 k.o. Vrtojba v izmeri 11.778 m² in funkcionalni kompleks kamp (gradbena parcela 2), ki zajema parkovne ureditve in dodatna parkirna mesta na parcelni številki 208 k.o. Vrtojba v izmeri 9.818 m². Tu bo v drugi fazi zgrajen tudi vstopni objekt.

Slika 4: Poplavni parki v ravninskem gozdičku



Vir: STOLP d.o.o.

Načrtovanje in urejanje posameznih tipov zelenih površin

Z načrtovanim ukrepom podpiramo prenovno obstoječih zelenih površin v katerih se ohrani in poveča zelene površine. Območje obravnavamo v okviru ZELENEGA SISTEMA V MESTIH IN NASELJIH. Sedanja (sicer trenutno še pasivna) raba sega v več TIPOV ZELENIH POVRŠIN:

- lokalni park,
- zelene površine v sklopu območji za turizem,
- javna igrišča za otroke in mladostnike,
- rekreacijska območja,
- športno-rekreacijski parki,
- tematski parki.

10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV

Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta so bila in bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja, to je okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost in zmanjševanje vplivov na okolje:

- učinkovitost izrabe naravnih virov: učinkovitost rabe vode in surovin – do uhajanja odpadnih voda v zemljinu ne bo prihajalo zaradi urejenega odtekanja odplak;
- okoljska učinkovitost: uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov, zmanjšanje izpustov odpadnih vod v okolje, zmanjšanje porabe vode in podobno;
- trajnostna dostopnost: spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza – avtobusnega prevoza, kolesa;
- zmanjšanje vplivov na okolje: izdelava poročil o vplivih na okolje oziroma strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno.

Izvedba investicijskega projekta bo vplivala na okolje za čas gradnje ter za čas uporabe. V izogib oziroma zmanjšanje pričakovanih vplivov na okolico, so bila v načrtih upoštevana vsa priporočila in normativi vseh veljavnih zakonskih določil.

Vpliv na tla

Onesnaženje tal je preprečeno z izbrano tehnologijo in predvidenimi zaščitnimi ukrepi. Posegi ne bodo vplivali na onesnaženje ali zastrupitev tal sosednjih zemljišč oziroma samega zemljišča.

Vpliv na vodne vire

Emisij snovi v tla in v podtalje zaradi posegov ne bo.

Vpliv na zrak

V času posegov ni predvidenih škodljivih emisij v zrak, ukrepi v ureditev zelenih površin in zelene infrastrukture bodo prispevali k čistejšemu zraku.

Vplivi na raven hrupa v okolici

Hrup je pričakovan le v dnevnem času, ko se bodo izvajali posegi. Hrup bodo povzročali gradbeni stroji in vozila. Raven hrupa ne bo presegala dovoljenih vrednosti.

Vplivi na odpadke

V času posegov se bodo odpadki, ki nastanejo pri posegih, odvažali na deponije za posebne odpadke.

Investicijski projekt izkazuje skladnost z **načelom DNSH** (ne škoduje bistveno):

- na področju prilagajanja podnebnim spremembam: Botanični park ureja in povečuje zelene površine, število dreves in uvaja ukrepe za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

Vključuje trajnostne prakse, s katerimi se želi doseči čim manjši vpliv podnebnih groženj na projekt. Ohranja se obstoječa visoka drevesa in podrast, izbrana nova drevesa in rastline pa bodo kultivarji, odporni na sušo, vročinske strese in tam, kjer je to potrebno - primerni za poplavne terene. Zelene površine imajo sposobnost, da blažijo visoke temperature in zmanjšujejo negativne učinke toplotnih otokov, zadržujejo padavine ter preprečujejo in blažijo poplave ob izrednih nalivih. Utrjene površine bodo vodoprepustne in ne bodo ustvarjale dodatnega toplotnega sevanja. Izvedba parka in dejavnosti v njemu ne bodo vplivali na povečanje podnebnih groženj.

- na področju blažitev podnebnih sprememb: Podnebne spremembe ne ogrožajo le narave, temveč tudi zdravje človeka, predvsem zaradi onesnaženega zraka in drugih degradacij okolja. Onesnaževalci zraka so hkrati tudi povzročitelji podnebnih sprememb. Poleg zmanjševanja izpustov CO₂ iz prometa lahko prav zelene površine največ prispevajo k blaženju podnebnih sprememb zaradi absorpcije le tega. Botanični park poleg renaturalizacije degradiranih makadamskih površin uvaja tudi zmanjšanje in umiritev prometa. Spodbujajo se dostopi s kolesi, uredilo se bo mesto za parkiranje koles in izvedlo ukrepe za varen peš dostop. Ob izvedbi se bo uporabilo trajnostne materiale in rešitve ter ukrepe za ohranjanje ponorov CO₂.
- na področju trajnostne rabe ter varstva vodnih in morskih virov: Na območju botaničnega parka ni vodotokov, z izjemo občasnega kanaliziranega manjšega potoka, vendar gre za občutljiv ekosistem občasno poplavljenih površin, oziroma površin, kjer padavinska voda ne odteka. Del območja je tudi poplavno ogroženo. Z vzpostavitvijo botaničnega parka in renaturalizacijo / zasaditvijo primernih drevnin se bo povečalo zadrževanje deževnice, posredno se lahko pričakuje zmanjšane težave s poplavami in izboljšana kakovost vode: rastline čistijo vodo in odstranjujejo onesnažila. Uredil se bo tudi zbiralnik meteorne vode, namenjen za zalivanje rastlin in vodna mlaka, deževnica pa se bo stekala v obstoječe kanale. Z vključitvijo varovalnih ukrepov in tehničnih rešitev, skladnih z zakonodajo pri projektiranju in izvedbi bo zagotovljeno, da projekt ne bo škodoval temu okoljskemu cilju.
- na področju krožnega gospodarstva, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem: Botanični park je načrtovan tako, da minimizira nastajanje odpadkov med gradnjo in delovanjem parka. To vključuje uporabo trajnostnih materialov (predvsem les), ki so popravljivi, prilagodljivi in imajo ob pravilnem vzdrževanju dolgo življenjsko dobo. Pomembna je sposobnost reciklaže in nizkih emisij skozi ves življenjski cikel. Ob odstranitvi gramozja se bo preverila njegova ponovna uporaba na lokaciji sami. V programe in dejavnosti parka bo uveden krožni poslovni model, ki gradi na ponovni uporabi, popravilu, predelavi in souporabi, vanj pa se želi vpeti prebivalce, nevladni sektor, izobraževalne in raziskovalne institucije, predvsem pa je pomembna vzgojna komponenta. V parku se bodo odvijale delavnice kot npr. odstranjevanje invazivnega bambusa, ki se ga ne zavrže, ampak se iz njega ustvari nove predmete, kompostira in podobno.
- preprečevanje in nadzorovanje onesnaženosti zraka, vode in tal: Poleg vpliva na zmanjševanja izpustov CO₂ zaradi absorpcije le tega zelene površine prispevajo tudi k zadrževanju deževnice, delujejo kot filter in izboljšujejo kakovost vode. Z namenom preprečitve lokalnih negativnih vplivov na onesnaženost zraka vode in tal se na območju uvaja trajnostno mobilnost: upočasnitev prometa, spodbujanje dostopa s kolesi ali peš, zmanjšanje površin za parkiranje oziroma uporaba obstoječega parkirišča. Novo ozelenjene površine v parku bodo dodatno prispevale k pomembni ekološki funkciji:

varovanje tal, zraka in vode ter vzpostavile stabilnejši in zdrav ekosistem. Z vključitvijo varovalnih ukrepov in tehničnih rešitev, skladnih z zakonodajo, bo pri izvedbi zagotovljeno, da projekt ne bo škodoval temu okoljskemu cilju. V parku je prepovedana uporaba nevarnih snovi in pesticidov.

- varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov: Del botaničnega parka je znotraj območja Natura 2000 in EPO v velikosti 0,7 ha in predstavlja naravne ekosisteme. Na območju želimo ohranjati ali celo izboljšati pogoje in procese zaščitenih ekosistemov, rastlinskih in živalskih vrst ter habitatnih tipov. Prioritetno se pregleda in odstrani invazivne rastline v parku. Določi se način trajne odstranitve ter spremljanje (ponovne) rasti. Kljub pričakovanju razvoja turizma, ustvarjanju večjega števila obiskovalcev in izvajanju dogodkov v neposredni bližini zemljišč, ki so v območju Natura 2000, bodo programi in vsebine botaničnega parka usmerjene v učinkovito izvajanje ukrepov, ki lahko ustavijo, upočasnijo ali obrnejo trend upadanja biotske raznovrstnosti. Predvsem ozaveščanje in aktivno doživljanje narave in njenih vrednot lahko ugodno prispevajo k uresničevanju zadanih ciljev varstva narave (primer Zelenci). V sodelovanju s strokovnimi službami se tako določijo vsebine in programi, ki ohranjajo in vzpostavljajo take dejavnosti, ki varujejo naravne vrednote.

Uporaba na naravi temelječih rešitev (NTR) v procesu ureditve botaničnega parka: Na naravi temelječe rešitve (angleško NBS – »nature-based solution«) so rešitve, ki temeljijo na naravnih procesih, so z njimi podprte ali jih posnemajo in rešujejo ključne aktualne družbene izzive ter so stroškovno učinkovite in krepijo odpornost prostora. Vpeljevanje na naravi temelječih rešitev in zelene infrastrukture v krajinsko in urbanistično načrtovanje krepita urbanega prostora, ki se tako prilagajanja podnebnim spremembam oziroma nanje pozitivno vpliva. Na naravi temelječe rešitve izhajajo iz:

- sposobnosti naravnega okolja in rastlin, da zadržujejo padavinsko vodo, varujejo okolje pred ekstremno visokimi in nizkimi temperaturami,
- ukrepov, ki zagotavljajo zdravje, družbeno enakost, povezanost in vključenost,
- ukrepov, ki ohranjajo in krepijo biodiverzitetu in ekološko stabilnost,
- ekonomskih koristi, ki jih prinaša urejena zelena infrastruktura v urbanem okolju.

Obseg načrtovanih na naravi temelječih rešitev zajema celotno območje botaničnega parka:

- odstranjevanje invazivnih rastlin (bambus, pajesen, rogoza),
- vzpostavitev novih zelenih površin na degradiranih delih obravnavanega območja,
- saditev na spremenjene klimatske razmere odpornejših drevesnih vrst in grmovnic (novi kultivarji),
- ureditev gred in dvignjenih gred ter saditev predvsem medonosnih trajnic,
- izvede se podzemni zbiralnik padavinske vode, namenjene za zalivanje,
- poti, brvi in utrjene površine se izvedejo z vodoprepustnimi in sonaravnimi materiali (les, lubje, zemlja),
- zmanjša se del tlakovanih površin na javni poti, del cestišča se preplasti z vodoprepustnimi materiali,
- umesti se urbana oprema iz naravnih materialov: klopi, mize, naravna in interpretacijska igrala / učila iz lesa,

- vzpostavi se umetno vodno telo – mlaka, kot prikaz habitata, tudi z namenom izboljšanja stanja biotske raznovrstnosti ter ozaveščanja obiskovalcev,
- prouči se možnost vrnitev melioriranih vodotokov - jaškov v naravno stanje,
- izvede se dodatna zasaditev, ki sledi že obstoječi: ohranja se večino dreves, odstranjene se zamenja z novimi avtohtonimi drevesi in grmovnicami.

Upoštevanje načela »Novi evropski Bauhaus« v procesu ureditve botaničnega parka: V projektu Ureditve botaničnega parka v Občini Šempeter - Vrtojba bodo vključena in upoštevana načela novega evropskega Bauhauusa z glavnimi vrednotami trajnost, vključenost in estetika.

1. Trajnost

Projekt na več načinov sledi smernicam trajnostnega razvoja, znotraj katerih je upoštevana:

- **raba prostora / optimizacija prostora**
 - Rešitev se osredotoča na obnovo in sanacijo okoljsko degradiranih zelenih površin. Celotno območje bo pridobilo nove kvalitetne zelene parkovne površine.
 - Z umeščanjem kvalitetnih programov bo bolj racionalna raba prostora.
 - Rabo prostora se optimira tudi tako, da se zmanjša površine za parkirišča na makadamskih površinah.
 - Na delu ceste, ki poteka preko območja botaničnega parka, se odstrani asfaltno površino in jo nadomesti s propustnimi materiali.
- **mobilnost**
 - Lokacija je dostopna s trajnostnimi načini prevoza z nizkimi emisijami ogljika / aktivno mobilnostjo oziroma peš dostopom (10 min hoje).
 - Zmanjša se privlačnost motorne dostopnosti z ukrepi umirjanja prometa ali s preplastitvijo cestišča (npr. z granitnimi kockami) in delno renaturalizacijo ceste.
 - Uredi se parkirišče za kolesa.
 - Uredi se manjšo površino za kratkotrajno parkiranje (za dovoz, dostavo – do 20 min) in parkirni mesti za invalide.
- **energetska učinkovitost, ogljični odtis**
 - Upoštevana bodo načela krožnega gospodarstva: v največji možni meri bodo ponovno uporabljene obstoječi materiali ter predvsem materiali, ki so avtentični, kot so kamen in les.
- **naravne rešitve**
 - V času obnove bo ustrezno ravnano z morebitnimi odpadki (odstranitev asfalta, odstranitev tampona). Projekt sledi smernicam za doseganje ciljev trajnostnega razvoja.
 - Vse poti in navezave se izvede na raščenem terenu, kot vodopropustne in sonaravne ureditve. Kjer je to potrebno, se izvede dvignjene poti (piloti) iz naravnih materialov.
 - Na območju vzpostavitve habitata - mokrišča se izvajajo sonaravni ukrepi.
- **biotska raznovrstnost**
 - Pregleda in odstrani se invazivne rastline na celotnem območju. Določi se način trajne odstranitve ter spremljanje (ponovne) rasti.

- Znotraj parka so opredeljene aktivnosti v varstvenem območju (v Natura 2000), s katerimi želimo izboljšati pogoje in procese redkih in ogroženih ekosistemov, rastlinskih in živalskih vrst ter habitatnih tipov.
- Znotraj razvojnega območja se izvede ureditev in vzpostavitev učinkovite rabe prostora tako, da se postopno revitalizira in renaturalizira poškodovan in degradiran prostor - izvede se poskusno polje za prilagojene vrste rastlin (novi kultivarji) novim klimatskim razmeram.

2. Socialna vključenost

- Botanični park upošteva načelo oblikovanja za vse, nediskriminatornost, enakost spolov, enake možnosti, vključno z dostopnostjo za invalide ter slepe in slabovidne. Dostopi, poti, oprema na območju, izvedba mikrolokacijskih prostorov bodo zasnovane tako, da bodo vsaj v delu parka prilagojene za gibalno in senzorno ovirane osebe.
- Izvajanje participativnih aktivnosti že pri oblikovanju programov.
- Medgeneracijsko sodelovanje je že vodilno načelo pri programski zasnovi parka, ki spodbuja prenos znanja med generacijami in sodelovanje pri različnih aktivnostih.
- V botaničnem parku bo omogočen prenos znanja in spretnosti lokalnih prebivalcev, hkrati pa prostor ponuja tudi možnosti za vseživljenjsko učenje (izvedba zeliščnega vrta, pilotni projekti, opazovanja narave).

3. Estetika

- Projektna zasnova bo temeljila na uravnoteženem odnosu med sodobnimi rešitvami in avtentičnem zaščitenem okolju. Pri pripravi zasnove bodo sodelovali strokovni sodelavci s področja krajinske arhitekture, oblikovalci in umetniki.
- Urejena in estetska zelena infrastruktura je večja vrednost za prebivalce, kar prispeva k večji socialni povezanosti in zdravju.
- Površine v botaničnem parku bodo omogočale razvoj ustvarjalnosti, park bo ponujal skupnostni prostor za domačine, pa tudi prostor za sodelovanje kreativnih skupin. To bo prostor eksperimentov, raziskovanj in ustvarjanj (na primer »land art«).
- V botaničnem parku se vzpostavijo take interpretacijske tehnike, ki bodo na območju vzpostavile habitata - mokrišče omogočale vpogled v spremljanje naravnih procesov.
- Vrednost krajinsko arhitekturnih rešitev ne temelji le na njihovih funkcionalnih in tehničnih komponentah, temveč izhaja tudi iz njihovega specifičnega načina oblikovanja in lepote (sama estetika). Estetski pristop v tem projektu uči javnost, da ceni kakovost teh struktur.

11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

11.1. Časovni načrt

V nadaljevanju je predstavljen časovni načrt izvedbe projekta. Investicijski projekt se je pričel z izdelavo DIIP-a septembru 2024. Pri optimalnih pogojih se bo sama izvedba prve faze projekta zaključila maja 2027. Finančni zaključek je predviden v juniju 2027.

Tabela 13: Časovni načrt izvedbe prve faze investicijskega projekta

AKTIVNOSTI OPERACIJE (investicijskega projekta)	Meseci (od _ do _)
Investicijska dokumentacija	09/2024 – 05/2026
Investicijska dokumentacija (DIIP)	09/2024 – 09/2024
Investicijska dokumentacija (IP)	04/2026 – 05/2026
Projektna dokumentacija	01/2025 – 02/2027
Projektna dokumentacija DGD in pridobivanje potrebnih soglasij	01/2025 – 08/2025
Projektna dokumentacija PZI	09/2025 – 03/2026
Projektna dokumentacija PID	01/2027 – 02/2027
Izvedba projekta	05/2026 – 05/2027
Izvedba postopka javnega naročila skladno z ZJN-3 za izbor izvajalca del	05/2026 – 06/2026
Izvedba gradnje in krajinska ureditev	07/2026 – 12/2026
Zasaditve	10/2026 – 03/2027
Postavitev urbane in parkovne opreme	07/2026 - 12/2026
Predaja namenu	04/2027 – 05/2027
Zaključek investicijskega projekta / Zaključek financiranja	06/2027

11.2. Organizacija vodenja projekta

Za uspešno izvedbo projekta Ureditev botaničnega parka v Občini Šempeter - Vrtojba je predvidena naslednja organizacija:

- **Investitor, upravljevec in nosilec projekta** je Občina Šempeter - Vrtojba, ki nastopa kot upravičenec in odgovorna institucija za pripravo, izvedbo ter poročanje o investiciji.
- **Organizacija izvedbe:** Projekt bo vodila občinska uprava pod nadzorom župana in strokovne službe za investicije. V proces tehnične izvedbe se bodo vključili projektant, nadzornik in izvajalci gradbenih del, ki bodo izbrani v skladu z zakonodajo o javnem naročanju.
- **Nadzor in spremljanje:** V času gradnje bo zagotovljen strokovni gradbeni nadzor, investitor pa bo izvajal sprotno finančno in administrativno spremljanje projekta. Napredek investicije bo dokumentiran z gradbenimi dnevniki, situacijami izvajalcev in rednimi poročili nadzornika.

- **Koordinacija projekta:** Na občini je bila imenovana odgovorna oseba za vodenje projekta, ki bo skrbela za usklajevanje med vsemi udeleženci ter pravočasno izvedbo aktivnosti.
- **Spremljanje učinkov:** Po zaključku investicije bo občina spremljala uporabo infrastrukture ter njene pozitivne učinke na okolje, in sicer z uporabo kazalnikov, opredeljenih v investicijskem programu.

Pristop temelji na zagotavljanju preglednega izvajanja investicije, jasni razmejitvi odgovornosti ter rednem spremljanju, kar zagotavlja, da bodo zastavljeni cilji doseženi v predvidenih rokih, finančnih okvirih in kakovostnem obsegu.

11.3. Analiza izvedljivosti

V časovnem načrtu so predstavljene vse potrebne aktivnosti za učinkovito izvedbo prve faze investicijskega projekta. Če upoštevamo dejstvo, da sta investicijska in projektna dokumentacija že pripravljena ter da je že pridobljeno gradbeno dovoljenje, je prva faza investicijskega projekta **izvedljiva v predvidenem časovnem roku**. Strokovne službe, ki bodo sodelovale pri izvajanju projekta, imajo izkušnje s pripravo in izvedbo javnih razpisov za izbor izvajalcev del, zato tudi ta dejavnost ne predstavlja kritične točke izvajanja projekta.

Upoštevajoč analizo tveganj in občutljivosti z vidika izvedljivosti prve faze investicijskega projekta je moč sklepati, da bo **prva faza investicijskega projekta izvedena skladno s časovnim načrtom**.

12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja prve faze investicijskega projekta po letih.

Tabela 14: Dinamika in viri financiranja prve faze investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR

Viri sofinanciranja	Leto			VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ	
	2025	2026	2027	SKUPAJ Z DDV	%
ESRR sredstva	9.093,27	230.887,45	4.019,28	244.000,00	32,6%
Nacionalna sredstva	9.093,27	230.887,45	4.019,28	244.000,00	32,6%
Lastna sredstva občine	4.546,64	253.679,40	2.633,05	260.859,09	34,8%
SKUPAJ	22.733,18	715.454,30	10.671,61	748.859,09	100,0%

Tabela 15: Dinamika in viri financiranja prve faze investicijskega projekta po tekočih cenah glede na upravičene in neupravičene stroške, v EUR

Viri sofinanciranja	Leto			VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA SKUPAJ	
	2025	2026	2027	SKUPAJ Z DDV	%
UPRAVIČENI STROŠKI	22.733,18	708.849,65	10.048,19	741.631,02	99,0%
ESRR sredstva	9.093,27	230.887,45	4.019,28	244.000,00	32,6%
Nacionalna sredstva	9.093,27	230.887,45	4.019,28	244.000,00	32,6%
Lastna sredstva občine	4.546,64	247.074,75	2.009,63	253.631,02	33,9%
NEUPRAVIČENI STROŠKI	0,00	6.604,65	623,42	7.228,07	1,0%
Lastna sredstva občine	0,00	6.604,65	623,42	7.228,07	1,0%
SKUPAJ	22.733,18	715.454,30	10.671,61	748.859,09	100,0%

Sofinanciranje prve faze investicijskega projekta je predvideno z evropskimi sredstvi ESRR v višini 244.000,00 EUR, z nacionalnimi sredstvi v višini 244.000,00 EUR in z lastnimi sredstvi Občine Šempeter - Vrtojba v višini 260.859,09 EUR z vključenim DDV. Prva faza projekta je umeščena v Dogovor za razvoj Severne Primorske (Goriške) razvojne regije. Najvišji delež sofinanciranja z evropskimi sredstvi ESRR je 40 % in najvišji delež sofinanciranja z nacionalnimi sredstvi je 40 % upravičenih stroškov.

13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

13.1. Projekcija prihodkov

Projekt pri svojem obratovanju investitorju oziroma upravljavcu ne bo prinašal prihodkov iz poslovanja.

Preostanek vrednosti je 58.552,87 EUR ob upoštevanju 30-letne ekonomske dobe investicije. V letu 2027 so stroški amortizacije obračunani za obdobje od julija do decembra 2027, saj se investicijski projekt zaključi junija 2027. Za gradnjo in krajinsko ureditev smo upoštevali 3 % amortizacijsko letno stopnjo, za urbano in parkovno opremo pa 20 % amortizacijsko letno stopnjo.

Tabela 16: Izračun stroškov amortizacije v ekonomski dobi

IME SREDSTVA	NABAVNA VREDNOST	LETNA STOPNJA	LETNI STROŠKI AMORTIZACIJE	STROŠKI AMORTIZACIJE V EKONOMSKI DOBI
Gradnja in krajinska ureditev	702.557,11	0,03	23.418,34	644.004,24
Urbana in parkovna oprema	38.857,61	0,20	7.771,52	38.857,61
SKUPAJ	741.414,72		31.189,86	682.861,85

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Tabela 17: Izračun preostanka vrednosti

LETO	GRADNJA IN KRAJINSKA UREDITEV	URBANA IN PARKOVNA OPREMA	STROŠKI AMORTIZACIJE	OSTANEK VREDNOSTI
2025			0,00	
2026			0,00	
2027	11.709,17	3.885,76	15.594,93	
2028	23.418,34	7.771,52	31.189,86	
2029	23.418,34	7.771,52	31.189,86	
2030	23.418,34	7.771,52	31.189,86	
2031	23.418,34	7.771,52	31.189,86	
2032	23.418,34	3.885,76	27.304,10	
2033	23.418,34		23.418,34	
2034	23.418,34		23.418,34	
2035	23.418,34		23.418,34	
2036	23.418,34		23.418,34	
2037	23.418,34		23.418,34	
2038	23.418,34		23.418,34	
2039	23.418,34		23.418,34	
2040	23.418,34		23.418,34	
2041	23.418,34		23.418,34	
2042	23.418,34		23.418,34	
2043	23.418,34		23.418,34	
2044	23.418,34		23.418,34	
2045	23.418,34		23.418,34	
2046	23.418,34		23.418,34	
2047	23.418,34		23.418,34	
2048	23.418,34		23.418,34	
2049	23.418,34		23.418,34	
2050	23.418,34		23.418,34	
2051	23.418,34		23.418,34	
2052	23.418,34		23.418,34	
2053	23.418,34		23.418,34	
2054	23.418,34		23.418,34	
SKUPAJ	644.004,24	38.857,61	682.861,85	58.552,87

13.2. Projekcija stroškov poslovanja

Stroški obsegajo stroške vzdrževanja parka Luže. Le-ti so ocenjeni na 1 % vrednosti investicijskega projekta v stalnih cenah. V letu 2027 so stroški izračunani za 6 mesecev (avgust do december). Od leta 2029 se predvideva povprečna rast stroškov za 0,5% na letni ravni.

Tabela 18: Projekcija stroškov poslovanja v ekonomski dobi investicijskega projekta

	Leto	Stroški vzdrževanja	Skupaj
1	2025	0,00	0,00
2	2026	0,00	0,00
3	2027	3.707,07	3.707,07
4	2028	7.414,15	7.414,15
5	2029	7.451,22	7.451,22
6	2030	7.488,47	7.488,47
7	2031	7.525,92	7.525,92
8	2032	7.563,55	7.563,55
9	2033	7.601,36	7.601,36
10	2034	7.639,37	7.639,37
11	2035	7.677,57	7.677,57
12	2036	7.715,96	7.715,96
13	2037	7.754,53	7.754,53
14	2038	7.793,31	7.793,31
15	2039	7.832,27	7.832,27
16	2040	7.871,44	7.871,44
17	2041	7.910,79	7.910,79
18	2042	7.950,35	7.950,35
19	2043	7.990,10	7.990,10
20	2044	8.030,05	8.030,05
21	2045	8.070,20	8.070,20
22	2046	8.110,55	8.110,55
23	2047	8.151,10	8.151,10
24	2048	8.191,86	8.191,86
25	2049	8.232,82	8.232,82
26	2050	8.273,98	8.273,98
27	2051	8.315,35	8.315,35
28	2052	8.356,93	8.356,93
29	2053	8.398,71	8.398,71
30	2054	8.440,71	8.440,71

14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

14.1. Finančna analiza

Finančna analiza je izdelana v skladu z Delovnim dokumentom 4 in temelji na sledečih izhodiščih:

- Izračun predvidene učinkovitosti in uspešnosti projekta temeljijo na predračunskih bilancah prihodkov in odhodkov v ekonomski dobi trajanja projekta;
- V izračunih je upoštevana diskontna stopnja 4%, skladno z veljavno Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016);
- Vsi izračuni so narejeni v stalnih cenah z veljavnostjo april 2026;
- Vse vrednosti so podane v EUR (€).

Namen finančne analize je izdelati napovedi denarnih tokov investicijskega projekta s ciljem izračunati kazalnike finančne upravičenosti izvedbe projekta, namen ekonomske analize pa je opredeliti in ovrednotiti prispevek investicijskega projekta na širše družbeno ekonomsko okolje. Predpostavke:

- Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za obdobje izvedbe investicijskega projekta in za 30 letno ekonomsko koristno življenjsko dobo, in sicer od prvega leta obratovanja (2027) do leta 2054.
- Ekonomsko koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 30 letno referenčno ekonomsko dobo, zato je na koncu ekonomske dobe upoštevan ostanek vrednosti investicijskega projekta v višini 58.552,87 EUR.
- Investicijski projekt ne prinaša prihodkov iz poslovanja, saj predstavlja park Luže javno zeleno infrastrukturo, ki izboljšuje kakovost okolja.
- Vsi stroški in prihodki so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z DDV, v ekonomski analizi pa so bili izvedeni davčni popravki.
- Diskontna stopnja, s katero so diskontirani denarni tokovi investicijskega projekta pri finančni analizi, je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) in znaša 4,0%.
- Diskontna stopnja, s katero so diskontirani denarni tokovi investicijskega projekta pri ekonomski analizi, znaša 5,0%, to je socialna diskontna stopnja v kohezijskih državah članicah in je določena z Delegirano uredbo Komisije (480/2014) in Izvedbeno uredbo Komisije 2015/207 EU.

V finančni analizi so upoštevani denarni tokovi, povezani z investicijskimi stroški, z obratovanjem investicijskega projekta ter ostanek vrednosti.

Tabela 19: Finančna analiza

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR)						
Leto (zap. št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Leto (zap. št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2025	22.733,18	0,00	0,00		-22.733,18	0	2025	22.733,18	0,00	0,00	0,00	-22.733,18
0	2026	715.454,30	0,00	0,00		-715.454,30	0	2026	715.454,30	0,00	0,00	0,00	-715.454,30
1	2027	10.441,89	3.707,07	0,00		-14.148,97	1	2027	10.040,28	3.564,49	0,00	0,00	-13.604,77
2	2028		7.414,15	0,00		-7.414,15	2	2028	0,00	6.854,80	0,00	0,00	-6.854,80
3	2029		7.451,22	0,00		-7.451,22	3	2029	0,00	6.624,11	0,00	0,00	-6.624,11
4	2030		7.488,47	0,00		-7.488,47	4	2030	0,00	6.401,18	0,00	0,00	-6.401,18
5	2031		7.525,92	0,00		-7.525,92	5	2031	0,00	6.185,75	0,00	0,00	-6.185,75
6	2032		7.563,55	0,00		-7.563,55	6	2032	0,00	5.977,58	0,00	0,00	-5.977,58
7	2033		7.601,36	0,00		-7.601,36	7	2033	0,00	5.776,41	0,00	0,00	-5.776,41
8	2034		7.639,37	0,00		-7.639,37	8	2034	0,00	5.582,01	0,00	0,00	-5.582,01
9	2035		7.677,57	0,00		-7.677,57	9	2035	0,00	5.394,16	0,00	0,00	-5.394,16
10	2036		7.715,96	0,00		-7.715,96	10	2036	0,00	5.212,62	0,00	0,00	-5.212,62
11	2037		7.754,53	0,00		-7.754,53	11	2037	0,00	5.037,20	0,00	0,00	-5.037,20
12	2038		7.793,31	0,00		-7.793,31	12	2038	0,00	4.867,68	0,00	0,00	-4.867,68
13	2039		7.832,27	0,00		-7.832,27	13	2039	0,00	4.703,86	0,00	0,00	-4.703,86
14	2040		7.871,44	0,00		-7.871,44	14	2040	0,00	4.545,56	0,00	0,00	-4.545,56
15	2041		7.910,79	0,00		-7.910,79	15	2041	0,00	4.392,58	0,00	0,00	-4.392,58
16	2042		7.950,35	0,00		-7.950,35	16	2042	0,00	4.244,76	0,00	0,00	-4.244,76
17	2043		7.990,10	0,00		-7.990,10	17	2043	0,00	4.101,90	0,00	0,00	-4.101,90
18	2044		8.030,05	0,00		-8.030,05	18	2044	0,00	3.963,86	0,00	0,00	-3.963,86
19	2045		8.070,20	0,00		-8.070,20	19	2045	0,00	3.830,46	0,00	0,00	-3.830,46
20	2046		8.110,55	0,00		-8.110,55	20	2046	0,00	3.701,55	0,00	0,00	-3.701,55
21	2047		8.151,10	0,00		-8.151,10	21	2047	0,00	3.576,98	0,00	0,00	-3.576,98
22	2048		8.191,86	0,00		-8.191,86	22	2048	0,00	3.456,60	0,00	0,00	-3.456,60
23	2049		8.232,82	0,00		-8.232,82	23	2049	0,00	3.340,27	0,00	0,00	-3.340,27
24	2050		8.273,98	0,00		-8.273,98	24	2050	0,00	3.227,86	0,00	0,00	-3.227,86
25	2051		8.315,35	0,00		-8.315,35	25	2051	0,00	3.119,23	0,00	0,00	-3.119,23
26	2052		8.356,93	0,00		-8.356,93	26	2052	0,00	3.014,25	0,00	0,00	-3.014,25
27	2053		8.398,71	0,00		-8.398,71	27	2053	0,00	2.912,81	0,00	0,00	-2.912,81
28	2054		8.440,71	0,00	58.552,87	50.112,16	28	2054	0,00	2.814,79	0,00	19.526,06	16.711,28
	Skupaj	748.629,37	217.459,68	0,00	58.552,87	-907.536,19		Skupaj	748.227,76	126.425,30	0,00	19.526,06	-855.127,00

Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Finančna neto sedanja vrednost pri 4% diskontni stopnji znaša -855.127,00 EUR. To pomeni, da investicijski projekt ne prinaša donosov.

Finančna interna stopnja donosa je negativna (-15,63 %), negativna je tudi finančna modificirana interna stopnja donosa (-9,26 %).

Izračunana finančna relativna neto sedanja vrednost projekta je negativna in znaša -1,14 EUR, kar pomeni, da nam vsak vloženi EUR prinaša izgubo v višini 1,14 EUR.

Finančni koeficient K/S (razmerje med koristmi in stroški) kaže, da so stroški višji od vseh koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, saj znaša manj kot 1, in sicer 0,0606. To pomeni, da na vsako enoto stroškov investicijski projekt prinaša 0,0606 koristi.

Rezultati finančne analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt gledano s finančnega vidika nerentabilen. V nadaljevanju ga upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize.

14.2. Ekonomska analiza

Osnovo za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti investicijskega projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju. Investicijski projekt prinaša tako neposredne kot posredne koristi, kot tudi neposredne in posredne stroške. Namen ekonomske analize je ocena vplivov projekta na širše družbeno in ekonomsko okolje.

Družbeno ekonomska upravičenost investicijskega projekta se presoja predvsem z vidika vplivov projekta na izboljšanje kakovosti življenja prebivalcev občine zaradi nove ponudbe parka Luže.

Namen je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi. Le-te so multiplikacijski učinek investicije v regiji, učinki neposredno zaposlenih, dvig potrošnje v regiji zaradi nove kulturne ponudbe in dvig nočitev zaradi novih kulturnih programov.

Denarno ovrednotene družbeno ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta:

- Multiplikacijski učinek v regiji v višini 20% investicijskih stroškov, saj bo investicija v park Luže ustvarila dodatne gospodarske koristi kot so povečana lokalna potrošnja, nove zaposlitve zaradi večjega obsega dela, davčni prilivi in podobno.
- Dodatna potrošnja obiskovalcev: v drugi polovici leta 2027 se predvideva 600 obiskovalcev, v letu 2028 pa 1.200 obiskovalcev parka Luže, vsak obiskovalec bo porabil povprečno 25 EUR za gostinske in turistične storitve. Od leta 2029 naprej se za vsako leto načrtuje 0,5 % povečanje vrednosti.
- Zdravstveni prihranki: v drugi polovici leta 2027 se predvideva 600 obiskovalcev, v letu 2028 pa 1.200 obiskovalcev parka Luže, kar zmanjša stroške zdravstva za 20 EUR na osebo letno zaradi gibanja na prostem, zmanjševanja stresa in izboljševanja splošnega zdravstvenega stanja. Od leta 2029 naprej se za vsako leto načrtuje 0,5 % povečanje vrednosti.
- Koristi ekosistemskih storitev kot so vrednost hlajenja okolice, zadrževanja vode in absorpcije CO₂ so ocenjene v višini 4.000 EUR na letni ravni. Od leta 2029 naprej se za vsako leto načrtuje 0,5 % povečanje vrednosti.

Družbeno ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta, ki jih denarno ni moč ovrednotiti, so sledeče:

- Boljša kakovost zraka: drevesa in rastline filtrirajo onesnaževala iz zraka in izboljšujejo kakovost zraka, kar pozitivno vpliva na zdravje prebivalcev.
- Zmanjšanje hrupa: zeleni prostori delujejo kot naravne pregrade, ki zmanjšujejo hrup in ustvarjajo bolj mirno urbano okolje.
- Ohranjanje biotske raznovrstnosti: park Luže spodbuja ohranjanje in povečevanje biotske raznovrstnosti, kar je ključno za zdravje ekosistemov in odpornost na okoljske spremembe.
- Blaženje podnebnih sprememb: zasaditev dreves in drugih rastlin prispeva k zmanjšanju ogljičnega odtisa, saj rastline absorbirajo CO₂ in proizvajajo kisik.
- Prilagajanje podnebnim spremembam: zelena infrastruktura izboljšuje odpornost urbanega prostora na ekstremne vremenske razmere, kot so vročinski valovi in močni vetrovi, ter zmanjšuje tveganje za poplave.
- Park Luže bo postal kraj za druženje, rekreacijo in sprostitve, kar pomeni boljšo kakovost življenja v skupnosti.

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

- Spodbujanje zdravega življenjskega sloga: dostop do zelenih površin spodbuja prebivalce k aktivnemu preživljanju prostega časa, kar prispeva k bolj zdravemu življenjskemu slogu.
- Izobraževalne koristi: zelene površine ponujajo priložnosti za izobraževanje o naravi, trajnosti in pomenu varovanja okolja, kar je še posebej koristno za mlade generacije.
- Krajevna identiteta: park Luže bo krepil krajevno identiteto in ponos prebivalcev.

Tabela 20: Prikaz denarno ovrednotenih družbeno ekonomskih koristi izvedbe investicijskega projekta

Leto	Multiplikacijski učinek	Dodatna potrošnja obiskovalcev	Zdravstveni prihranki	Ekosistemske storitve	Skupaj
2025	4.546,64	0,00	0,00	0,00	4.546,64
2026	143.090,86	0,00	0,00	0,00	143.090,86
2027	2.088,38	15.000,00	12.000,00	2.000,00	31.088,38
2028		30.000,00	24.000,00	4.000,00	58.000,00
2029		30.150,00	24.120,00	4.020,00	58.290,00
2030		30.300,75	24.240,60	4.040,10	58.581,45
2031		30.452,25	24.361,80	4.060,30	58.874,36
2032		30.604,52	24.483,61	4.080,60	59.168,73
2033		30.757,54	24.606,03	4.101,01	59.464,57
2034		30.911,33	24.729,06	4.121,51	59.761,90
2035		31.065,88	24.852,71	4.142,12	60.060,71
2036		31.221,21	24.976,97	4.162,83	60.361,01
2037		31.377,32	25.101,85	4.183,64	60.662,81
2038		31.534,20	25.227,36	4.204,56	60.966,13
2039		31.691,87	25.353,50	4.225,58	61.270,96
2040		31.850,33	25.480,27	4.246,71	61.577,31
2041		32.009,59	25.607,67	4.267,94	61.885,20
2042		32.169,63	25.735,71	4.289,28	62.194,63
2043		32.330,48	25.864,39	4.310,73	62.505,60
2044		32.492,13	25.993,71	4.332,28	62.818,13
2045		32.654,60	26.123,68	4.353,95	63.132,22
2046		32.817,87	26.254,29	4.375,72	63.447,88
2047		32.981,96	26.385,57	4.397,59	63.765,12
2048		33.146,87	26.517,49	4.419,58	64.083,94
2049		33.312,60	26.650,08	4.441,68	64.404,36
2050		33.479,16	26.783,33	4.463,89	64.726,39
2051		33.646,56	26.917,25	4.486,21	65.050,02
2052		33.814,79	27.051,83	4.508,64	65.375,27
2053		33.983,87	27.187,09	4.531,18	65.702,14
2054		34.153,79	27.323,03	4.553,84	66.030,65

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

Tabela 21: Ekonomska analiza

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR)						
Leto (zap. št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Leto (zap. št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2025	22.733,18	0,00	4.546,64		-18.186,54	0	2025	22.733,18	0,00	4.546,64	0,00	-18.186,54
0	2026	715.454,30	0,00	143.090,86		-572.363,44	0	2026	715.454,30	0,00	143.090,86	0,00	-572.363,44
1	2027	10.441,89	3.707,07	31.088,38		16.939,41	1	2027	9.944,66	3.530,55	29.607,98	0,00	16.132,77
2	2028		7.414,15	58.000,00		50.585,85	2	2028	0,00	6.724,85	52.607,71	0,00	45.882,86
3	2029		7.451,22	58.290,00		50.838,78	3	2029	0,00	6.436,64	50.353,09	0,00	43.916,45
4	2030		7.488,47	58.581,45		51.092,98	4	2030	0,00	6.160,79	48.195,10	0,00	42.034,32
5	2031		7.525,92	58.874,36		51.348,44	5	2031	0,00	5.896,75	46.129,60	0,00	40.232,85
6	2032		7.563,55	59.168,73		51.605,18	6	2032	0,00	5.644,03	44.152,62	0,00	38.508,58
7	2033		7.601,36	59.464,57		51.863,21	7	2033	0,00	5.402,15	42.260,36	0,00	36.858,21
8	2034		7.639,37	59.761,90		52.122,53	8	2034	0,00	5.170,63	40.449,20	0,00	35.278,58
9	2035		7.677,57	60.060,71		52.383,14	9	2035	0,00	4.949,03	38.715,67	0,00	33.766,64
10	2036		7.715,96	60.361,01		52.645,05	10	2036	0,00	4.736,93	37.056,42	0,00	32.319,50
11	2037		7.754,53	60.662,81		52.908,28	11	2037	0,00	4.533,92	35.468,29	0,00	30.934,37
12	2038		7.793,31	60.966,13		53.172,82	12	2038	0,00	4.339,61	33.948,22	0,00	29.608,62
13	2039		7.832,27	61.270,96		53.438,68	13	2039	0,00	4.153,62	32.493,30	0,00	28.339,68
14	2040		7.871,44	61.577,31		53.705,88	14	2040	0,00	3.975,61	31.100,73	0,00	27.125,12
15	2041		7.910,79	61.885,20		53.974,41	15	2041	0,00	3.805,23	29.767,84	0,00	25.962,61
16	2042		7.950,35	62.194,63		54.244,28	16	2042	0,00	3.642,15	28.492,07	0,00	24.849,93
17	2043		7.990,10	62.505,60		54.515,50	17	2043	0,00	3.486,05	27.270,99	0,00	23.784,93
18	2044		8.030,05	62.818,13		54.788,08	18	2044	0,00	3.336,65	26.102,23	0,00	22.765,58
19	2045		8.070,20	63.132,22		55.062,02	19	2045	0,00	3.193,65	24.983,56	0,00	21.789,91
20	2046		8.110,55	63.447,88		55.337,33	20	2046	0,00	3.056,78	23.912,84	0,00	20.856,06
21	2047		8.151,10	63.765,12		55.614,01	21	2047	0,00	2.925,78	22.888,00	0,00	19.962,23
22	2048		8.191,86	64.083,94		55.892,09	22	2048	0,00	2.800,39	21.907,09	0,00	19.106,70
23	2049		8.232,82	64.404,36		56.171,55	23	2049	0,00	2.680,37	20.968,21	0,00	18.287,84
24	2050		8.273,98	64.726,39		56.452,40	24	2050	0,00	2.565,50	20.069,57	0,00	17.504,08
25	2051		8.315,35	65.050,02		56.734,67	25	2051	0,00	2.455,55	19.209,45	0,00	16.753,90
26	2052		8.356,93	65.375,27		57.018,34	26	2052	0,00	2.350,31	18.386,19	0,00	16.035,88
27	2053		8.398,71	65.702,14		57.303,43	27	2053	0,00	2.249,58	17.598,21	0,00	15.348,63
28	2054		8.440,71	66.030,65	58.552,87	116.142,81	28	2054	0,00	2.153,17	16.844,00	14.936,46	29.627,29
	Skupaj	748.629,37	217.459,68	1.850.887,34	58.552,87	943.351,16		Skupaj	748.132,14	112.356,24	1.028.576,04	14.936,46	183.024,13

Ekonomske kazalnike upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Ekonomska neto sedanja vrednost je pri 5% diskontni stopnji pozitivna in znaša 183.024,13 EUR. To pomeni, da je investicijski projekt donosen s širšega družbeno ekonomskega vidika.

Ekonomska interna stopnja donosa je pozitivna in znaša 7,41 %. Pozitivna in višja od 5,00% diskontne stopnje je tudi modificirana interna stopnja donosa, ki znaša 5,41 %, kar potrjuje upravičenost izvedbe projekta, saj je s širšega družbeno ekonomskega vidika donosen.

Ekonomska relativna neto sedanja vrednost je pozitivna in znaša 0,24 EUR, kar pomeni, da na vsak vloženi EUR projekt prinaša 0,24 EUR donosa.

Po ekonomski analizi so vse koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, višje od vseh stroškov. To kaže ekonomski koeficient K/S, ki je višji od 1, in sicer znaša 1,9765. To pomeni, da na vsako enoto stroškov investicijski projekt prinaša 1,9765 enot koristi.

Investicijski projekt je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, saj je le-ta družbeno ekonomsko koristna.

14.3. Izračun maksimalne višine sofinanciranja na podlagi finančne vrzeli

Tabela 22: Izračun maksimalne višine sofinanciranja na podlagi finančne vrzeli

			če je DNR>0:	če je DNR<0:
	v EUR			
Skupni investicijski stroški (nediskontirani)	748.629,37	1a) Najvišji upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	855.127,00	855.127,00
Od tega upravičeni stroški (EC) - v TEKOČIH cen	741.631,02	1b) Finančna vrzel (R=EE/DIC):	100%	100%
Diskontirani investicijski stroški (DIC)	748.227,76	2) Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	741.631,02	741.631,02
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-106.899,24	3a) Najvišja stopnja sofinanciranja (CRpa):	40,00%	40,00%
		3b) Izračun najvišjega zneska SLO (40%):	296.652,41	296.652,41
		3b) Izračun najvišjega zneska EU (40%):	296.652,41	296.652,41

15. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

15.1. Analiza tveganj

Analiza tveganj se osredotoča na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila ali negativno vplivala na izvedbo investicijskega projekta. Prikazujemo kritične skupine tveganja, ki lahko nastanejo v fazi izvajanja projekta vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnosti nastanka. Analiza tveganja temelji na izkušnjah pri podobnih investicijah.

Tabela 23: Analiza tveganj

Tveganje	Stopnja tveganja (verjetnost dogodka)	Ocena vpliva	Posledice tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganja
Tveganje zaradi imenovanja manj izkušenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen; Sprejemanje napačnih odločitev; Nejasno posredovane naloge; Nejasno opredeljene odgovornosti angažiranih na projektu;	Imenovanje izkušenega in usposobljenega vodje projekta; Zagotovitev zunanjih specialistov;
Tveganje zaradi preobremenjenosti odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta in članov projektne skupine z drugimi nalogami	2	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	Neuskkljenost projekta z veljavno zakonodajo; Podaljšanje roka izvedbe zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije;	Spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta;
Tveganje v postopku oddaje del	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	Ponovitev postopka javnega razpisa; Zamuda pri oddaji del;	Priprava kakovostne razpisne dokumentacije; Zagotavljanje stalnega nadzora nad delom izvajalcev za

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

				pravočasno ukrepanje;
Tveganje zaradi nedoseganja okoljevarstvenih standardov	1	Čas: 2 Stroški: 3 Kakovost: 3	Povečanje stroškov izvedbe projekta;	Upoštavanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah izvajanja investicije;

15.2. Analiza občutljivosti

V analizi občutljivosti so obravnavani naslednji parametri:

- stroški naložbe;
- prihodki;
- ostanek vrednosti projekta.

Z analizo občutljivosti se opredelijo kritične spremenljivke investicijskega projekta. Kot kritične se obravnavajo tiste spremenljivke, pri kateri 1% sprememba povzroči spremembo neto sedanje vrednosti za več kot 5%.

Tabela 24: Analiza občutljivosti

Sprememba	NSV – finančni kazalniki	NSV – ekonomski kazalniki
Povečanje investicijskih stroškov naložbe za 1%	-862.609,27 € (100,87)	175.542,81 € (95,91)
Zmanjšanje prihodkov za 1%	-855.127,00 € (100,00)	172.738,37 € (94,38)
Zmanjšanje ostanka vrednosti za 1%	-855.322,26 € (100,02)	182.874,77 € (99,98)
Osnovna neto sedanja vrednost	-855.127,00 € (100,00)	183.024,13 € (99,92)

V tem primeru se je le zmanjšanje prihodkov v ekonomski analizi pokazalo kot nekoliko kritično, saj njihova sprememba za 1 % povzroči spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti za 5,6 %.

Ostale spremenljivke niso kritične, saj 1% sprememba predhodno naštetih spremenljivk pomeni manj kot 5% spremembo neto sedanje vrednosti.

Ugotavljamo, da je obravnavani investicijski projekta glede na rezultate analize občutljivosti manj rizičen.

16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

16.1. Potrebna investicijska, projektna in druga dokumentacija

Vrsta in vsebina potrebne investicijske dokumentacije v postopku investiranja je v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavno investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) odvisna od mejne vrednosti investicije po stalnih cenah z DDV v času njene priprave. Za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo od 500.000 EUR do 2.500.000,00 EUR po stalnih cenah z DDV je potrebno zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijski program (IP). S tem se bo zadostilo zakonskim zahtevam, ki jih narekuje Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavno investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

Predviden terminski plan izdelave še potrebne investicijske dokumentacije:

- Vsa potrebna investicijska dokumentacija je pripravljena.

Predvideni terminski plan izdelave še potrebne projektne dokumentacije:

- PID – februar 2027.

16.2. Ugotovitev smiselnosti izvedbe investicijskega projekta

Strokovne službe Občine Šempeter - Vrtojba so nujnost in pomembnost izvedbe investicije v ureditev parka Luže jasno spoznale in to nalogo uvrstile med prioritete cilje občine.

V okviru prve faze, ki je predmet tega IPa, bo vzpostavljena funkcionalna osnova parka Luže, ki vključuje sistematično čiščenje invazivnih in tujerodnih vrst, oblikovanje terena z minimalnimi posegi, ureditev parkirnih mest, izvedbo primarnih in sekundarnih poti ter postavitve prvih elementov za uporabo prostora (sprehodi, sedenje, orientacija, didaktične postaje). Vzporedno se bodo vzpostavila ključna vodna telesa za izboljšanje ekološkega stanja. Vsi posegi se izvajajo sonaravno, z minimalnim vplivom na obstoječe habitate in ob upoštevanju smernic Zavoda RS za varstvo narave. Skupno je predvidena zasaditev 79 drevesnih vrst, 315 grmovnic ter 4.198 trajnic in okrasnih trav.

Izvedba investicijskega projekta bo prispevala k varstvu in ohranjanju narave ter biotske raznovrstnosti zaradi urejenih zelenih površin in zelene infrastrukture, k zmanjševanju vseh oblik onesnaževanja zaradi omejevanja prometa, k izboljšanju kakovosti življenja lokalnih prebivalcev ter k medgeneracijskemu povezovanju zaradi novih zelenih vsebin.

Vrednost prve faze investicijskega projekta znaša po stalnih cenah 616.213,79 EUR brez DDV oziroma 748.629,37 EUR z DDV. Vrednost prve faze investicijskega projekta po tekočih cenah znaša 616.402,76 EUR brez DDV oziroma 748.859,09 EUR z DDV.

Investicijski projekt:
UREDITEV BOTANIČNEGA PARKA V OBČINI ŠEMPETER - VRTOJBA

V IP-u je predvideno sofinanciranje prve faze investicijskega projekta z evropskimi sredstvi ESRR v višini 244.000,00 EUR, z državnimi sredstvi v višini 244.000,00 EUR in z lastnimi sredstvi Občine Šempeter - Vrtojba v višini 260.859,09 EUR z vključenim DDV. Predviden čas izvedbe prve faze investicijskega projekta je do junija 2027.

Iz vsega navedenega lahko sklepamo, da je izvedba investicijskega projekta smiselna in družbeno-ekonomsko upravičena.